Der Vorbehalt im Eintragungsverfahren des Grundbuchamts

(§§ 16, 18, 19, 20 GBO.)

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde
der Hohen Juristischen Fakultät
der Friedrich-Alexanders-Universität Erlangen

vorgelegt von

Georg Dubrow
Gerichtsassessor in Brandenburg (Havel)

Approbiert am 27. April 1931

Universitätsverlag von Robert Noske in Borna-Leipzig
1931

81:253

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Referent: Geh. Rat Prof. Dr. B. Kübler
Dekan: Prof. Dr. Wenzel

Meinen lieben Eltern!

Inhalt.

Seite

Einleitung.

§ 1. I. Die Bestimmung des § 16 GBO. bisher wenig behandelt und auch wenig bekannt. II. Häufig wird sie aber auch zu formalistisch nach dem bloßen Wortlaut übertrieben angewandt . . 1

I. Der Begriff „Vorbehalt" im Sinne § 16 GBO.

§ 2. Ansicht von Schrifttum und Rechtsprechung 4
§ 3. „Vorbehalt" nach allgemeinem und dem Sprachgebrauch des Gesetzgebers in andern Bestimmungen 8
§ 4. Abgrenzung des Begriffs, wie er sich aus der Entstehungsschichte des § 16 GBO. als Auffassung des Gesetzgebers erkennen läßt aus I. Motiven zum BGB., II. Entwurf I GBO. und Motiven zur GBO., III. Entwurf II GBO. und Denkschrift dazu 10
§ 5. Der Begriff des Vorbehalts ist sehr weit zu fassen. Es fallen darunter I. Bedingung und Voraussetzung, II. Befristung und die sog. „antizipierten Anträge" 11
§ 6. Fehler, bei Abgrenzung des Begriffs bereits die Zweckbestimmung des ganzen § 16 GBO. hineinlegen zu wollen 20

II. Unzulässige Vorbehalte (§ 16 Abs. I GBO.).

§ 7. Vorbehalt muß einem Eintragungsantrage hinzugefügt sein, darf also nicht lediglich das einzutragende Recht selbst inhaltlich beschränken 26
§ 8. Entsprechende Anwendung des § 16 GBO. aber auch dann, wenn Vorbehalt einer Eintragungsbewilligung oder Zustimmung hinzugesetzt wird 28

III. Zulässige Vorbehalte.

§ 9. Vorbehalt beim Eintragungsantrag, daß von mehreren beantragten Eintragungen die eine nicht ohne die andere erfolgen soll: § 16 II GBO. 44
§ 10. Vorbehalt bei Bewilligung und Zustimmung dazu, daß von mehreren beantragten Eintragungen die eine nicht ohne die andere erfolgen soll 48
§ 11. Vorbehalt darf sich aber nur auf die Vornahme der anderen Eintragung als solche, nicht auch auf die dadurch erhoffte Rechtsänderung beziehen 51
§ 12. Sonstige, nach der ratio legis zulässige Vorbehalte 52

Seite

IV. Verhalten des Grundbuchamts bei

A. unzulässigen Vorbehalten.

a) Vorbehalt ist dem Antrag selbst hinzugefügt (unmittelbare Anwendung von § 16 GBO.).

§ 13. Anträgen mit unzulässigen Vorbehalten „soll nicht stattgegeben werden" 64

b) Vorbehalt ist Bewilligung oder Zustimmung dazu hinzugefügt worden.

§ 14. Ordnungsmäßiges Eintragungsbegehren liegt hier vor. Zwischenverfügung nach § 18 GBO. daher möglich. Erledigung des Vorbehalts kann in der Form des § 29 GBO. nachgewiesen werden . . 86

B. zulässigen Vorbehalten.

§ 15. Nachprüfung, ob Vorbehalt seine Erledigung gefunden hat, dann entweder Erledigung des Antrags oder Zurückweisung durch Feststellung, daß ordnungsmäßiges Eintragungsbegehren nicht vorliegt 87

V. Folgen von Fehlern des Grundbuchamts.

§ 16. Keine materiellrechtlichen Folgen, wenn Grundbuchamt trotz unzulässigen Vorbehalts oder trotz zulässigen, noch nicht erledigten Vorbehaltes einträgt, jedoch u. U. Haftpflicht des Staates, Regreßpflicht des Grundbuchrichters 91

Schluß.

§ 17. Auch bei Vorbehalten im Grundbuchverfahren Behandlung der Anträge unter möglichster Berücksichtigung der Interessen der Antragsteller 93

Verzeichnis der benutzten Bücher und Schriften.

I. Kommentare, Lehrbücher, Grundrisse, Gesetzesmaterialiien.

Dr. A. Achilles und O. Strecker: Die Grundbuchordnung nebst den preußischen Ausführungsbestimmungen. Berlin 1901.

Dr. Hugo Arnheim, JR., RA. am KG.: Grundbuchordnung. 2. völlig neu bearbeitete Aufl. Berlin 1913.

Dr. G. Best: Das Grundbuch- und Hypothekenrecht der neuen bürgerlichen Gesetzgebung für das Deutsche Reich. Gießen 1896.

Dr. Boehm: Das materielle und formelle Reichsgrundbuchrecht. Hannover 1898.

Brachvogel und Frydrychowitz: Handbuch des Grundbuchrechts. Berlin 1901.

du Chesne: Das Grundbuchverfahren, als System dargestellt. Leipzig 1919.

— Der Prozeßgang des formellen Grundbuchrechts. Leipzig 1908.

Entwurf GBO.: Entwurf einer Grundbuchordnung und Entwurf eines Gesetzes betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. Ausgearbeitet durch die von dem Bundesrate berufene Kommission. Nebst Motiven. Amtliche Ausgabe. Berlin 1889. (E. I GBO.; Mot. GBO.)

Gradenwitz: Wortverzeichnis zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Zusammengestellt unter Leitung von Otto Gradenwitz, Professor der Rechte.

Güthes Grundbuchordnung für das Deutsche Reich und die preußischen Ausführungsbestimmungen. 5. Aufl. bearbeitet und herausgegeben von Franz Triebel, Reichsgerichtsrat. Berlin 1929. (Güthe-Triebel.)

Hahn-Mugdan: Die gesamten Materialien zu den Reichsjustizgesetzen. Auf Veranlassung des Kaiserlichen Reichs-Justizamtes herausgegeben von C. Hahn †. Fortgesetzt von B. Mugdan. V. Band: Materialien zum Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung und zur Grundbuchordnung. Berlin 1897.

Dr. Wilhelm v. Henle und Hermann Schmitt: Das Grundbuchwesen in Bayern. München 1910.

Kretzschmar: Einführung in das Grundbuchrecht. 2 Bände. Leipzig 1902/03.

Kübler: Lesebuch des Römischen Rechts. 3. Aufl.

Georg Meikel: Grundbuchordnung für das Deutsche Reich. 2. Aufl. München u. Berlin 1912.

Oberneck: Das Reichsgrundbuch unter Berücksichtigung der Ausführungsbestimmungen sämtlicher Bundesstaaten, insbesondere derjenigen Preußens. 4. neubearb. Aufl. 2 Bände. Berlin 1909.
C. Predari: Die Grundbuchordnung. 2. Aufl. Berlin 1913.
Ricks: Die Grundbuchpraxis. 8. Aufl. Berlin u. Leipzig 1929.
Roth und Becker: Die Grundbuchordnung für das Deutsche Reich, für den praktischen Gebrauch im Freistaat Sachsen. 2. Aufl. Leipzig 1928.
J. v. Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Einführungsgesetze. III. Bd.: Sachenrecht, erläutert von Dr. Karl Kober. 9. neubearb. Aufl. München, Berlin u. Leipzig 1926.
Dr. Paul Thieme: Grundbuchordnung. Berlin 1928.
v. Tuhr: Der Allgemeine Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts. Leipzig 1918.
Turnau und Förster: Das Liegenschaftsrecht nach den Deutschen Reichsgesetzen und den Preußischen Ausführungsbestimmungen. 2. Bd.: Die Grundbuchordnung. 3. Aufl. Paderborn 1906.
Willenbücher: Das Liegenschaftsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches und die Reichsgrundbuchordnung mit Erläuterungen von Willenbücher, Geh. JR., OLGRat a. D. Ausgabe für das Reich. Berlin 1904.
M. Wolff: Sachenrecht. 22.—26. Aufl.

II. Abhandlungen.

du Chesne: Die bedingte Hypothek. In DNotV. 1905 S. 397 ff.
— Die prozessuale Bedeutung des § 16 Abs. 1 der Grundbuchordnung. In KGBl. 1913 S. 2 ff.
— Wie weit ist das Beschwerdegericht in Grundbuchsachen an die Anträge des Beschwerdeführers gebunden. In ZblFG. 15 S. 164.
— Zwischenverfügungen ohne Fristsetzung. In SächsArch.f.Rpfl. 1906 S. 529 u. 1907 S. 409 ff.
Frey: Arten und Wirkungen der Widerspruchseintragung in Grundbuchsachen. In ZblFG. 3 S. 568.
LGRat E. Fumian: Zur Anwendung des § 18 GBO. In BayNotV. 1925 S. 433.
Dr. W. v. Henle: Grundbuchrechtliche Streitfragen. Im Recht 1912 S. 75.
Herold: Sachleitende Anordnungen des Grundbuchrichters zur Vorbereitung der verfahrensgemäßen Entscheidung auf Eintragungsanträge. SächsArch.f.Rpfl. 1907 S. 145.
— Nochmals die Zwischenverfügung in Grundbuchsachen. In SächsArch.f. Rpfl. 1907 S. 539 ff.
Kretzschmar, OLGRat, Geh. JR. Dr.: Verfahren des Grundbuchamts nach § 18 GBO. In ZblFG. 20 S. 169 ff.
Ricks: Die sofortige kostenpflichtige Antragsabweisung ohne Beanstandung aus § 18 GBO. In DNotV. 1924 S. 419.

III. Zeitschriften, Entscheidungssammlungen.

Archiv für Rechtspflege in Sachsen, Thüringen und Anhalt. (ArchfRpfl. in Sachsen.)
Archiv für die zivilistische Praxis. (ArchZivPrax.)
Blätter für Rechtspflege im Bezirk des Kammergerichts. (KGBl.)

Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen. (RGZ.)
Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts, zusammengestellt im Reichs-Justizamte. (RJA.)
Hessische Rechtsprechung. (HessRspr.)
Juristische Wochenschrift. (JW.)
Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts. Auf Grund amtlichen Materials herausgegeben von Victor Ring, Geh. ObJR., Vizepräsident des KG. a. D. (JFG.)
Jahrbuch für Entscheidungen des Kammergerichts in Sachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit, in Kosten-, Stempel- und Strafsachen, von Reinhold Johow und Victor Ring. (KGJ.)
Das Recht. Rundschau für den Deutschen Juristenstand. (Recht.)
Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts. Herausgegeben von B. Mugdan und R. Falkmann. (OLG.)
Sächsisches Archiv für Rechtspflege. (SächsArch.f.Rpfl.)
Schleswig-Holsteinische Anzeigen. (SchlesHolstAnz.)
Zeitschrift des Deutschen Notarvereins. (DNotV.)
Zeitschrift für das Notariat und für die freiwillige Rechtspflege der Gerichte in Bayern. (BayNotZ.)
Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit, Notariat und Zwangsversteigerung. Herausgegeben von RGRat Dr. A. Lobe und Geh. JR. Dr. Schmidt. (ZblFG.)

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41543505_0064

Einleitung.

§ 1.

I. Die Bestimmung des § 16 GBO. bisher wenig behandelt und auch wenig bekannt. II. Häufig wird sie aber auch zu formalistisch nach dem bloßen Wortlaut übertrieben angewandt.

I. Die Bestimmung des § 16 GBO. und die damit zusammenhängenden Fragen sind in neuerer Zeit in größeren Monographien überhaupt nicht behandelt worden. Auch die Rechtsprechung, jedenfalls soweit sie durch Veröffentlichung der Allgemeinheit zugänglich geworden ist, hat sich mit dieser Vorschrift in jüngeren Entscheidungen kaum befaßt, obwohl hierzu des öfteren Gelegenheit geboten war. So hat vor allem auch das Reichsgericht in einer der seltenen Entscheidungen, in denen es auf dem Wege über § 79 II GBO. über formelles Liegenschaftsrecht zu entscheiden hatte [1]), sich mit dieser Bestimmung nicht auseinandergesetzt, trotzdem dies, wie weiter unten zu zeigen sein wird, m. E. unumgänglich war.

Daneben fehlt es selbst oft in den Kreisen, die täglich mit dem formellen Liegenschaftsrecht zu tun haben, den Grundbuchrichtern und Notaren, an einer ausdrücklichen Kenntnis des § 16 GBO. Gewiß wird es wohl keinen Grundbuchrichter geben, der in dem in der Praxis am häufigsten vorkommenden Falle der Anwendung des § 16 II GBO., nämlich der Auflassung eines Grundstücks unter gleichzeitiger Bestellung einer Restkaufgeldhypothek durch den Erwerber, diesen als neuen Eigentümer eintrüge, ohne auch gleichzeitig die Hypothek mit einzutragen. Aber denkt er dabei in allen Fällen an § 16 II GBO.? Der heutige Richter ist erfreulicherweise in der überwiegenden Mehrzahl trotz aller gegenteiligen mißgünstigen Behauptungen bestimmter Volkskreise nicht so welt-

[1]) RGZ. 126 S. 107 ff.

fremd, daß er seine Entscheidungen nur nach den toten Gesetzesparagraphen trifft, ohne dabei auf den wirtschaftlichen Hintergrund des Geschäfts der Beteiligten zu sehen. Bei dieser Betrachtungsweise erscheint es wohl jedem Grundbuchrichter als selbstverständlich, daß er in dem genannten Falle den Erwerber nur einträgt, wenn auch der Veräußerer durch Eintragung der Restkaufgeldhypothek ein Äquivalent (abgesehen von dem bar zu zahlenden Teile des Kaufpreises) für die Aufgabe seines Grundeigentums erlangt. Daß hier der bzw. die Eintragungsanträge der Beteiligten unter einem (oft stillschweigend hinzugefügten) „Vorbehalt" gestellt worden sind, dessen Zulässigkeit in Fällen dieser Art sich aus § 16 II GBO. ergibt, wird dem Grundbuchrichter häufig nicht zum Bewußtsein kommen.

Ebenso ist auch der Absatz I dieser Bestimmung den im Grundbuchverkehr tätigen Personen oft nicht allzu geläufig (vgl. z. B. Herzog in JW. 1929 S. 2419, der die Hinzufügung einer aufschiebenden Bedingung bei einem ohne gleichzeitige Einreichung der Grunderwerbssteuerbescheinigung gestellten Antrag auf Eintragung eines neuen Eigentümers empfiehlt, um die nach der Rechtsprechung insbesondere des Kammergerichts sonst erfolgende sofortige Zurückweisung nach § 24 GrunderwStG. zu vermeiden, ohne dabei auch nur mit einem Wort auf § 16 I GBO. einzugehen). Denn es kommt nicht sehr häufig vor, daß Eintragungsanträge an einen Vorbehalt geknüpft werden; die vorbehaltlosen Anträge überwiegen, wenn man von den Fällen des § 16 II GBO. zunächst einmal absehen will.

II. Steht aber ein an einen Vorbehalt geknüpfter oder zu knüpfender Eintragungsantrag in Frage, so wird der gewissenhafte Grundbuchrichter und der sorgfältige Notar sich der Bestimmung des Abs. I a. a. O. erinnern. In der Regel wird dessen Bedeutung aber dann überschätzt werden. Gewiß wird sich der verantwortungsbewußte Grundbuchbeamte bei Eingang eines irgendwie eingeschränkten Antrages nicht ohne weiteres auf diese Bestimmung zurückziehen und den Antragsteller a limine abweisen. Dabei mag zunächst dahingestellt bleiben, ob hier der Erlaß einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO. rechtlich zulässig ist. Der Grundbuchrichter wird jedenfalls meist versuchen, mit oder ohne formelle Zwischenverfügung den Antragsteller zur Rücknahme oder Änderung des Antrages zu veranlassen. Die Notare aber scheuen sich häufig mehr als nötig, Eintragungsanträge zu stellen, die nicht völlig „glatt" sind, in denen es also nicht ausschließlich heißt: Ich beantrage gemäß der Bewilligung (bzw. Auflassung) vom ... das

und das Recht (bzw. den X als Eigentümer) bei dem und dem Grundstück einzutragen.

Gerade durch diese Überschätzung der Bedeutung des § 16 I GBO. seitens des Grundbuchrichters und des Notars kann es zu einer Verlangsamung und damit auch zu einer Erschwerung des Grundbuchverkehrs kommen, einem Übel, dem gerade durch diese Bestimmung gesteuert werden soll. So gibt es häufig Fälle, in denen der Grundbuchrichter einen an einen Vorbehalt geknüpften Antrag, Bewilligung oder dergleichen beanstandet oder abweist, obwohl dies nicht nötig war, wenngleich der bloße Wortlaut der Vorschrift diesem Verfahren zur Seite zu stehen scheint. Der Notar wiederum schiebt eine Amtshandlung auf oder wartet noch mit der Weiterreichung der Bewilligung oder Auflassung, bis er durch nochmalige oder auch erstmalige Einsichtnahme des Grundbuchs Unklarheiten etwa über die vorgehenden Rechte, die Bestandteile des Grundstücks oder ähnliche Umstände geklärt hat. Diese Verzögerung der Antragstellung kann er häufig durch Hinzufügung eines Vorbehalts vermeiden.

Wegen dieser stiefmütterlichen Behandlung, die die Bestimmung vor allem in der neueren Rechtsprechung gefunden hat, wie vor allem auch wegen der Überschätzung der Reichweite des Abs. I a. a. O., sei es mir gestattet, auf § 16 GBO. näher einzugehen und insbesondere dessen ersten Absatz in die Schranken zurückweisen, die ihm zukommen. Dabei kann ich es mir aber nicht versagen, auch andere Vorschriften der GBO., insbesondere die §§ 18, 19, 20, insoweit eingehender zu behandeln, als durch sie das weitere Verhalten des Grundbuchamts bei Anträgen, die an einen Vorbehalt geknüpft sind, bestimmt wird.

I. Der Begriff „Vorbehalt“ im § 16 GBO.

§ 2.

Ansicht von Schrifttum und Rechtsprechung.

In § 16 I GBO. wird gesagt:

„Einem Eintragungsantrage, dessen Erledigung an einen Vorbehalt geknüpft ist, soll nicht stattgegeben werden.“

Um das Anwendungsgebiet dieser Vorschrift abzugrenzen, ist zunächst zu prüfen, was unter einem „Vorbehalt“ zu verstehen ist.

Über diesen Begriff gehen die Ansichten insofern auseinander, als die einen ihn ziemlich eng fassen — so vor allem das Kammergericht in einer älteren Entscheidung —, während die größere Zahl der Schriftsteller den Begriff des Vorbehalts im Sinne von § 16 GBO. weiter auslegen.

Willenbücher[1]) will Abs. I a. a. O. nur auf bedingte Anträge beziehen. Oberneck[2]) geht schon etwas weiter. Er sieht einen Antrag unter Vorbehalt im eigentlichen Sinne des § 16 GBO. zwar nur dann als vorliegend an, wenn er unter einer Bedingung oder Voraussetzung im Sinne einer Selbstbeschränkung des Willens beabsichtigt sei. Befristete Anträge fielen dagegen nicht unter die genannte Bestimmung. Sie dürften jedoch ebenfalls abgelehnt werden, damit das Grundbuchamt nicht überflüssigerweise mit der Aufbewahrung einer zur Zeit rechtlich bedeutungslosen Urkunde belastet würde. In ähnlicher Weise hat sich auch das Kammergericht in der allerdings schon älteren Entscheidung[3]) dagegen verwahrt, auch befristete Anträge nach der Vorschrift des § 16 GBO. zu behandeln[4]). Es folgert aus der Entstehungs-

---

[1]) Liegenschaftsrecht § 16 Anm. 1.

[2]) Bd. I § 25 S. 225.

[3]) v. 28. 11. 1905 in OLG. 12 S. 149 = RJA. 6 S. 231 = KGJ. 31 A 251, aufrechterhalten in OLG. 15 S. 392 = KGJ. 34 A 312 vom 23. 1. 1907.

[4]) Ebenso unter Hinweis auf diese Entscheidung ohne weitere Begründung Ricks, Grundbuchpraxis S. 380.

geschichte der genannten Bestimmung, daß der Antrag unter Vorbehalt im Sinne des § 16 GBO. als ein Antrag unter einer Bedingung oder Voraussetzung als Selbstbeschränkung des Willens vom Gesetzgeber beabsichtigt sei. Der Vorbehalt einer Befristung falle dagegen nicht unter diese. Ein solcher Antrag sei jedoch gleichfalls zurückzuweisen, da er nicht den wesentlichen Voraussetzungen eines Antrages entspräche, nämlich eine sofortige Tätigkeit des Grundbuchamts herbeiführen zu sollen (ebenso OLG. 15, 392 = KGJ. 34 A 312). Außerdem würde das Grundbuchamt überflüssigerweise mit der Aufbewahrung von Urkunden belastet, die möglicherweise überhaupt keine rechtliche Bedeutung erlangten. Das KG. sagt also im wesentlichen dasselbe wie Oberneck.

Für seine Auffassung, daß Befristungen keinen Vorbehalt im Sinne des § 16 GBO. darstellen, beruft sich der erkennende Senat auf Predari 1. Aufl. S. 278. In seiner späteren Auflage (2. Aufl. 1913) rechnet aber auch Predari die einem Eintragungsantrage hinzugefügte Befristung zwar nicht zu den Vorbehalten des § 16 GBO., läßt aber doch einen solchen Antrag unter entsprechender Anwendung dieser Bestimmung vom Grundbuchrichter abweisen (Predari § 16 Anm. 1 Abs. 2 Mitte). Im übrigen sieht er in den im § 16 GBO. gemeinten Eintragungsanträgen unter Vorbehalt unter Anlehnung an du Chesne (KGBl. 1913 S. 2 ff.) solche, die erkennen ließen, daß die Eintragungen unter den zur Zeit des Eingangs der Anträge obwaltenden Umständen noch gar nicht gewollt seien, die vielmehr andere Zwecke (z. B. den, sich den Vorrang zu sichern oder eine Prüfung der bisher eingebrachten Unterlagen schon jetzt herbeizuführen) verfolgten (Predari § 16 Anm. III). So dienen ihm also die allgemeinen Erwägungen, auf Grund deren das KG. befristete Anträge ohne Anwendung des Abs. I § 16 GBO. zur Abweisung bringt, gerade zur Begriffsbestimmung dessen, was unter Vorbehalt des § 16 I GBO. zu verstehen sei.

Entgegen der Auffassung des KG. findet auch du Chesne (KGBl. a. a. O. Anm. 4) keinen stichhaltigen Grund, befristete Anträge nicht nach § 16 GBO. zu behandeln. Nach ihm liegt ein Antrag unter Vorbehalt dann vor, wenn der Antragsteller selbst nicht behauptet, unter den zur Zeit der ordnungsmäßigen Entschließung auf seinen Antrag obwaltenden Umständen einen Eintragungsanspruch zu haben, und diesen Eintragungsanspruch deshalb auch gar nicht geltend macht. Der Vorbehalt im § 16 a. a. O. sei seinem Wesen nach etwas Negatives, nämlich das, was dem sog. Eintragungsantrag inhaltlich zu einem ordnungsmäßigen Eintragungsantrage fehle. Der Gesetzgeber gehe aber von der Vorstellung des

ordnungsmäßigen Eintragungsantrages aus und empfinde daher die Setzung eines Vorbehalts als etwas Positives (ebenso derselbe in „Das Grundbuchverfahren", Leipzig 1919).

Nach Turnau-Förster (GBO. § 16 Anm. 2) soll es sich in § 16 I GBO. nur um bedingte Eintragungsanträge handeln. Befristungen rechnet auch er anscheinend nicht unter diese Bestimmung, denn er will befristete Anträge als unzulässig abweisen, indem er sich auf die oben genannte Entschidung des KG. beruft.

Weiter geht dagegen wieder Achilles-Strecker (GBO. § 16 Anm. 1). Dieser versteht unter Vorbehalt im Sinne der genannten Bestimmung eine Bedingung oder einen „sonstigen Vorbehalt", unter den er auch eine Befristung rechnet.

Ebenso faßt auch Arnheim (2. Aufl. 1913 § 16 Anm. 6—8) den Begriff des Vorbehalts in § 16 weiter und rechnet hierzu aufschiebende wie auflösende Bedingungen, ebenso Befristungen einschließlich der sog. antizipierten Anträge und auch Vorbehalte anderer Art, etwa einer „Voraussetzung" im Sinne der Windscheidschen Lehre. Gerade im Gegensatz zu der Argumentation des KG. a. a. O. zieht Arnheim aus der Entstehungsgeschichte des § 16 GBO. den Schluß, daß auch Befristungen hierunter fielen.

Auch nach Meikel (GBO. § 16 Anm. 1) ist die Erledigung des Antrags dann an einen Vorbehalt gebunden, wenn der Antrag nicht schlechthin, sondern nur unter gewissen Voraussetzungen oder Bedingungen wirksam werden soll. Daß auch er Befristungen hierunter rechnet, ergeben die von ihm gebildeten Beispiele. Ebenso faßt Thieme (GBO. § 16 Anm. 2) den Begriff des Vorbehalts im Sinne der genannten Bestimmung weit. Nach ihm kann ein solcher in einer Bedingung oder in einer Befristung, der späteren Änderung oder Zurücknahme des Antrags, dem Eintritt oder Nichteintritt einer in der Vergangenheit liegenden Tatsache bestehen. Nach Kretzschmar (Bd. I 4 S. 49) ist die Erledigung des Antrages an einen Vorbehalt geknüpft, wenn er mit einer nicht in der Sache selbst liegenden, sondern auf äußere Umstände bezüglichen Beschränkung versehen ist.

Zu einer ähnlichen weiteren Auslegung des Begriffes Vorbehalt hat sich auch der in der Grundbuchpraxis führende Kommentar von Güthe-Triebel (GBO. § 16 Anm. 3 I 1) bekannt. Er versteht unter „Vorbehalt" einen vom Antragsteller dem Antrage gegebenen Zusatz, durch den die Erledigung des Antrages von einem Umstande abhängig gemacht wird, der nicht zu den der Prüfung des Grundbuchrichters gehörenden Gegenständen gehört oder es zweifelhaft macht, ob die Eintragung überhaupt gewollt sei.

Hierunter rechnet er Bedingungen wie auch Befristungen sowie auch noch Fälle anderer Art, die sich weder unter den Begriff der Bedingung noch auch den der Befristung bringen ließen. Daß es solche anderen Fälle gibt, wird ihm von Wolff (Sachenrecht § 32 Anm. 9) bestritten. Die von Güthe-Triebel angeführten Beispiele seien Fälle auflösender Potestativbedingung. Aber sonst versteht auch Wolff unter Vorbehalt des § 16 GBO. Bedingungen und Befristungen (§ 32 IV).

Daneben versuchen du Chesne und vor allem Güthe-Triebel einen eigenen Begriff von „Vorbehalt i. S. des § 16 GBO." in ihrer Definition in der Weise zu konstruieren, daß sich unter Anwendung der von ihnen gefundenen Formel für den Begriff „Vorbehalt" bereits alle Fälle in der Weise lösen lassen sollen, ob die von § 16 I GBO. ausgesprochene Rechtsfolge der Unzulässigkeit von Anträgen unter Vorbehalt einzutreten habe oder nicht. Die andern Schriftsteller wie auch das KG. begnügen sich damit, einen mehr oder weniger umfassenden, allgemein gehaltenen Begriff von Vorbehalt zu definieren, dann aber lediglich an Beispielsfällen zu zeigen, wann die Rechtsfolge von § 16 GBO. einzutreten habe. Ob das erstere Verfahren zweckmäßig und überhaupt möglich ist, soll erst weiter unten erörtert werden.

Wie wir gesehen haben, stehen sich im großen und ganzen zwei Ansichten gegenüber, die einen fassen den Begriff „Vorbehalt" enger, rechnen insbesondere nicht eine Befristung hierzu, während die anderen, und zwar die Mehrzahl der Schriftsteller, diesen Begriff weiter auslegen und vor allem auch die Befristung darunter fallen lassen. Der praktische Unterschied ist indes nicht so sehr groß, da die Vertreter der engeren Auffassung auch zu dem gleichen Ergebnis kommen, daß auf Grund allgemeiner oder sonstiger Erwägungen befristete Anträge ebenfalls unzulässig seien.

M. E. ist nun der Begriff „Vorbehalt" in dem denkbar weitesten Sinne aufzufassen und vor allem noch über die an sich schon ziemlich umfassende Auslegung von du Chesne und Güthe-Triebel hinauszugehen.

§ 3.

„Vorbehalt" nach allgemeinem und dem Sprachgebrauch des Gesetzgebers in andern Bestimmungen.

Geht man bei der Untersuchung über den Umfang dieses Begriffs zunächst von dem allgemeinen Sprachgebrauch aus, so kann man ihn ähnlich wie O b e r n e c k und das KG. als Selbsteinschränkung bestimmen, die dem Eintragungsantrage von seinem Urheber hinzugefügt worden ist. Durch eine solche Selbsteinschränkung wird das ursprüngliche Ziel, das der Antragsteller vor Hinzufügung des Vorbehalts erreichen wollte bzw. konnte, zunächst wieder weiter zurückgesteckt. Um dies an einem Beispiel zu zeigen: Der Grundstückseigentümer ersucht um Eintragung einer Hypothek, jedoch mit dem Vorbehalt, daß vom Gläubiger die Zahlung der Valuta nachgewiesen wird. Ohne diesen Vorbehalt würde das Ziel des Antrags die Eintragung einer Hypothek auf jeden Fall sein. Mit dem Vorbehalt verlangt der Antragsteller weniger: Er will nur die Eintragung der Hypothek bei Nachweis der Zahlung der Valuta. Insofern ist auch d u C h e s n e (KGBl. 1913 S. 2 ff.) zuzustimmen, daß der Vorbehalt an sich etwas Negatives sei, nämlich das, was zu einem vorbehaltslosen (= ordnungsmäßigen) Eintragungsantrage fehlt.

Nach diesem allgemeinen Sprachgebrauch ist das Wort Vorbehalt ein recht farbloser, ziemlich umfassender Ausdruck. Unter ihn lassen sich zwanglos sowohl auflösende wie aufschiebende Bedingungen wie auch Befristungen einordnen. In der Verkehrssprache, selbst unter Kaufleuten wird zwischen diesen juristischen Begriffen keine scharfe Unterscheidung gemacht. Neben Bedingungen und Befristungen kann auch noch sehr wohl etwas anderes unter diesem „Vorbehalt" verstanden werden.

Aber auch der Sprachgebrauch des Gesetzgebers ist, wenn er diesen Ausdruck anwendet, recht farblos und somit umfassend. Man kann bei dieser Prüfung natürlich nur von Gesetzen ausgehen, die etwa in der gleichen Zeit wie die GBO. entstanden sind. Dabei sind wir aber in der glücklichen Lage, auf das BGB. zurückgreifen zu dürfen.

In diesem mag zunächst auf jene Bestimmung hingewiesen werden, die durch die einsetzende Verarmung des deutschen Volkes in der Nachkriegszeit zu einer traurigen Berühmtheit gelangt ist. Ich meine den § 455 BGB.: Verkauf einer beweglichen Sache, bei

dem sich der Verkäufer das Eigentum bis zur Zahlung des Kaufpreises vorbehalten hat. Dann soll im Zweifel angenommen werden, daß die Übertragung des Eigentums unter der aufschiebenden Bedingung der Zahlung des Kaufpreises erfolgt, und daß der Verkäufer zum Rücktritt von dem Vertrage berechtigt sei, wenn der Käufer mit der Zahlung in Verzug komme. Unter diesen Vorbehalt fällt somit einmal eine aufschiebende Bedingung, dann aber außerdem die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts. Dies soll jedoch nur im Zweifel gelten. Sehr wohl könnte unter diesem Vorbehalt auch die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung verstanden werden. Beachtlich ist aber vor allem, daß der Gesetzgeber den Ausdruck Vorbehalt nicht nur gleich Bedingung setzt, sondern auch die Vereinbarung des Rücktrittsrechts mit umfaßt. Somit geht auch hier der Begriff des Vorbehalts über den der Bedingung hinaus, was anscheinend von mehreren Schriftstellern wie auch vom KG. bei § 16 I GBO. bestritten wird.

Wenn man auch hier einwenden kann, daß der Ausdruck Vorbehalt in der eben genannten Bestimmung des § 455 BGB. vom Gesetzgeber hauptsächlich auf die bedingte Übereignung bezogen worden ist, also in erster Linie sich auf Bedingungen beziehen soll, so mag der Hinweis auf die zahlreichen sonstigen Paragraphen des BGB., in denen von einem Vorbehalt gesprochen wird, genügen, um zu zeigen, wie farblos dieser Ausdruck als solcher ist. Von ihm wird so ziemlich jede nur irgendwie geartete Hinzufügung bezeichnet. Ich darf auf die folgenden Bestimmungen des BGB. verweisen: §§ 116 Satz 2, 219, 360, 503 Satz 1, 881 II und IV, 1001 Satz 3, 1238 II Satz 2, 1253 I Satz 2, 2086 BGB. (Zusammenstellung aus Gradenwitz, Wortverzeichnis zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Daraus ergibt sich, daß aus dem Sprachgebrauch des Gesetzgebers keine Schlüsse auf die Grenzen des Begriffs „Vorbehalt" gezogen werden können. Er ist denkbar umfassend. So kann auch ein in dem „Gewande einer Befristung" (Predari, GBO. § 16 Anm. 1 II Mitte) erscheinender Vorbehalt unter den Wortlaut des § 16 GBO. fallen. Der bloße Wortlaut spricht nicht, wie Predari a. a. O. meint, gegen die Anwendung des § 16 GBO. auf befristete Anträge . Die Ansicht Predaris ist um so weniger verständlich, als er selbst wenige Sätze früher von einem im Gewande der Befristung erscheinenden Vorbehalt spricht, also den Ausdruck Vorbehalt als Oberbegriff für Befristung gebraucht.

§ 4.

Abgrenzung des Begriffs, wie er sich aus der Entstehungsgeschichte des § 16 GBO. als Auffassung des Gesetzgebers erkennen läßt aus I. Motiven zum BGB., II. Entwurf I GBO. und Motiven zur GBO., III. Entwurf II GBO. und Denkschrift dazu.

Bietet somit der allgemeine Sprachgebrauch wie auch der des Gesetzgebers keinen Anhaltspunkt, was unter einem Vorbehalt im einzelnen zu verstehen ist und was nicht, so geben die Gesetzesmaterialien auch keine deutliche Auskunft, welche Anträge dem Gesetzgeber bei Schaffung des § 16 GBO. als unter Vorbehalt i. S. dieser Bestimmung gestellt vorschwebten.

Bereits gelegentlich der Beratung des materiellen Liegenschaftsrechts war man sich der Bedeutung einer Vorschrift, wie sie jetzt in § 16 GBO. Gesetz geworden ist, für das Verfahrensrecht bewußt. Es war deshalb dem § 828 E. I BGB. eine Anmerkung 2 g (Mot. 3 S. 186) zugefügt worden folgenden Wortlauts: „Eine weitere Anweisung, welche in die GBO. gehört, ist die, daß der Antrag auf Eintragung zurückzuweisen ist, wenn er unter einer Bedingung oder mit einem Vorbehalt gestellt ist . . .“ (Die weiteren Ausführungen interessieren hier zunächst noch nicht.) Nach dieser Anmerkung werden also Bedingung neben dem Vorbehalt genannt. Demnach sollte sich offenbar der Begriff des Vorbehalts nicht in dem der Bedingung erschöpfen.

In Verfolg dieser eben genannten Anmerkung wurde im E. I GBO. der § 38 aufgenommen. Dieser lautete: „Werden mehrere Eintragungen beantragt, so darf dem Antrage der Vorbehalt hinzugefügt werden, daß die eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen solle. Auf einen Antrag, welchem ein anderer Vorbehalt beigefügt ist, soll eine Eintragung nicht angeordnet werden.“ Zu ihm bemerken die Mot. S. 72: „Enthält der Antrag irgendeine Selbstbeschränkung (Bedingung oder Voraussetzung), so darf dem Grundbuchamt die Prüfung nicht zugemutet werden, ob nach der gegenwärtigen Sachlage die Eintragung wirklich begehrt sei . . .“ Hier also wird der Begriff Vorbehalt als Selbstbeschränkung definiert, der in einer Bedingung oder Voraussetzung bestehen kann. Man sieht, daß die Windscheidsche Lehre von der Voraussetzung ihre Schatten bis in das formelle Grundbuchrecht hinein wirft. Auch aus dieser Äußerung der Motive ergibt sich, daß die

jetzt in § 16 GBO. Gesetz gewordene Bestimmung sich nicht nur auf solche Fälle beschränken sollte, in denen der Eintragungsantrag an eine Bedingung geknüpft ist.

Beim § 15 E. II GBO. ist die Voraussetzung auch aus dem formellen Liegenschaftsrecht verschwunden, nachdem sie, ursprünglich in § 742 E. I BGB. aufgenommen, inzwischen in der Kommission für die 2. Lesung (Prot. 2, 690) abgelehnt worden war. Ob trotzdem etwa Vorbehalte, die in der Form einer Voraussetzung i. S. Windscheids erscheinen, und einem Eintragungsantrage hinzugefügt sind, nach § 16 GBO. behandelt werden müssen (Arnheim, GBO. § 16 Anm. 8), darüber wird erst weiter unten zu handeln sein.

Aus § 15 E. II GBO. selbst, der seinem Wortlaut nach bereits dem § 16 GBO. genau entspricht, lassen sich keine Anhaltspunkte darüber gewinnen, was der Gesetzgeber im einzelnen unter Vorbehalt verstanden wissen wollte. Auch in der Denkschrift findet sich darüber nichts. Sie läßt sich nur über den Zweck aus, zu dem diese Bestimmung geschaffen werden sollte. Im Kommissionsbericht dagegen ist die Vorschrift überhaupt nicht erwähnt worden.

Somit sehen wir, daß der Versuch, aus den Gesetzesmaterialien eine, wenn auch nicht authentische im technischen Sinne, Interpretation des Ausdrucks „Vorbehalt" zu erlangen, nicht allzu ergiebig ist. Nur aus den Motiven zum BGB. können wir entnehmen, daß der Antrag nicht unter einer Bedingung oder mit einem Vorbehalt gestellt werden darf, während die Motive zu E. I GBO. von einer „Selbstbeschränkung (Bedingung oder Voraussetzung)" sprechen. Aus der ersten Stelle können wir, wei bereits oben gesagt, folgern, daß Vorbehalt nicht gleich Bedingung sein sollte, denn beide werden nebeneinander genannt. Dagegen ist die Definition der Mot. zur GBO. schon deutlicher, indem sie den Vorbehalt als Selbstbeschränkung — Bedingung oder Voraussetzung — angeben.

§ 5.

Der Begriff des Vorbehalts ist sehr weit zu fassen. Es fallen darunter I. Bedingung und Voraussetzung, II. Befristung und die sogenannten „antizipierten Anträge".

Demnach kann und wird auch von keiner Seite in Zweifel gezogen, daß Bedingungen, auflösende wie aufschiebende, einen Vorbehalt des § 16 GBO. darstellen können. Dagegen herrscht bereits

darüber Streit, ob Befristungen hierher zu rechnen sind. Die meisten Kommentatoren, die dies verneinen, geben für ihre Ansicht keine weitere Begründung an. Ihre Auffassung zu widerlegen, ist daher nicht möglich. Predari behauptet, daß der Wortlaut des § 16 GBO. nicht auf Anträge unter einer Befristung passe. Dies kann ich ihm nicht zugeben, zumal er selbst den Ausdruck „Vorbehalt" als Oberbegriff für Befristungen gebraucht („Vorbehalte im Gewande einer Befristung" vgl. oben S. 9). Es mag hier insofern auf die obigen Ausführungen über den allgemeinen wie auch den Sprachgebrauch des Gesetzgebers verwiesen werden. Beachtlicher sind indes die eingehenden Darlegungen des KG. in OLG. 12 S. 149 ff. Man könnte zunächst Bedenken haben, ob diese Ausführungen ganz allgemein auf befristete Anträge zutreffen sollten, oder ob sie lediglich auf den dort zur Entscheidung stehenden Fall eines sog. antizipierten Eintragungsantrages abgestellt waren. Unter den wohl im Anschluß an Oberneck (Bd. I § 21, 4 S. 226) antizipierte Anträge genannten hat man solche zu verstehen, bei denen durch Hinzufügung des Vorbehalts gefordert wird, die Entscheidung über den (bereits gestellten Antrag) zunächst auszusetzen und sie erst später, in der Regel nach Beibringung oder Vervollständigung der Unterlagen (über Ausnahmefälle siehe unten S. 15), stattfinden zu lassen (vgl. auch Arnheim, GBO. § 16 Anm. 7). Diese Zweifel an den Ausführungen des KG. müssen aber durch die etwas jüngere Entscheidung in OLG. 15 S. 392 = KGJ. 34 A 312 entfallen. Dort ist in einem Falle, in dem es sich um einen reinen befristeten, also um einen betagten — wenngleich ebenfalls um einen antizipierten — Eintragungsantrag handelte, ausdrücklich auf die Ausführungen in der zuerst genannten Entscheidung Bezug genommen. In dieser wird nun ausgeführt, daß nach der Entstehungsgeschichte des § 16 GBO. auf den Willen des Gesetzgebers geschlossen werden müsse, daß von diesem als ein Antrag unter Vorbehalt i. S. des § 16 a. a. O. ein Antrag unter einer Bedingung oder Voraussetzung als Selbstbeschränkung des Willens beabsichtigt sei, daß Befristungen aber nicht hierunter fielen. Dem vermag ich mich nicht anzuschließen.

Das KG. weist zunächst auf die Äußerung der Motive zu der bereits oben erwähnten Anmerkung 2 g zu § 828 E. I BGB. hin (Mot. BGB. III S. 186): „Die Eintragung auf Grund eines solchen Vorbehaltes würde erst erfolgen können, nachdem die Sachprüfung ergeben hat, daß die aufschiebende Bedingung erfüllt, die auflösende ausgefallen bzw. der Vorbehalt erledigt wäre. Dies festzustellen aber ist Aufgabe der Beteiligten evtl. des Prozeßgerichts. Die Buchbehörde kann damit nicht befaßt werden, weil die ihr ob-

liegende Sachprüfung nach dem Konsensprinzip nur darauf sich richten darf, ob der Antrag so, wie er vorliegt, die Eintragung rechtfertigt. Wird diese Frage verneint, so ist die Zurückweisung des Antrags das der Stellung des Grundbuchamts allein angemessene Mittel zur Erledigung der Sache." Weiter führt das KG. zur Stützung seiner Ansicht die Mot. zu § 38 Satz 2 E. I GBO. (siehe oben S. 10) an (Mot.GBO. S. 72), die hier der Übersichtlichkeit und Vollständigkeit halber noch einmal in dem hier in Betracht kommenden Umfang wiederholt bzw. vervollständigt werden mag: „Enthält der Antrag irgendeine Selbstbeschränkung (Bedingung oder Voraussetzung), so darf dem Grundbuchamt die Prüfung der Frage nicht zugemutet werden, ob nach der gegenwärtigen Sachlage die Eintragung wirklich begehrt sei, und muß deshalb das Grundbuchamt befugt und verpflichtet sein, den Antrag zurückzuweisen ... Als nicht gestellt darf das Grundbuchamt den Antrag nicht behandeln, sondern es hat denselben abzulehnen."

Aus diesen beiden Bemerkungen zieht das KG. die obengenannte Folgerung, daß vom Gesetzgeber als Vorbehalt i. S. des § 16 GBO. eine Selbstbeschränkung des Willens beabsichtigt sei, worunter Befristungen nicht fielen. Hier habe aber der den Antrag stellende Eigentümer erklärt: „Endlich beantrage ich die Löschung der Pfandrechte Nr. 1, bitte aber auf diesen Antrag erst nach Einwilligung der berechtigten Hypothekengläubiger zu verfügen." Die Löschungsbewilligung für die Hypothek Nr. 1 habe er nicht gleichzeitig mit vorgelegt. Der Löschungsantrag sei daher an die Rechtsbedingung geknüpft, daß vorgängig die Löschungsbewilligung der Hypothekengläubigerin noch vom Antragsteller beigebracht würde. Es handele sich also um den Vorbehalt einer Befristung. Ein solcher Vorbehalt falle aber nicht unter § 16 GBO.

Zunächst muß dem KG. schon in d i e s e m Falle eines sog. antizipierten Eintragungsantrages bestritten werden, daß es sich bei ihm um den Vorbehalt einer Befristung handele. Auf den ersten Blick erscheinen die Ausführungen des KG. überhaupt mißverständlich, und zwar in dem Sinne, als sähe es die Hinzufügung einer Rechtsbedingung als Befristung an. Zutreffend sind aber wohl seine Ausführungen dahin zu verstehen, daß bei einem antizipierten Antrage nicht lediglich die Hinzufügung einer Rechtsbedingung in Rede steht. Dies würde nur der Fall sein, wenn die Löschung begehrt würde unter dem Vorbehalt, daß die erforderlichen Löschungsbewilligungen bereits jetzt zur Zeit der Antragstellung vorlägen. Hier gilt aber der Vorbehalt in der Richtung, daß diese Löschungsbewilligungen zur Zeit der Antragstellung, wie

dem Antragsteller bekannt ist, noch gar nicht vorhanden sind, sondern erst später nachgereicht würden, daß aber das Grundbuchamt bis zu der erfolgten Nachreichung der Urkunden seine Entscheidung aussetzen solle. Insofern scheint die Ausführung des KG. zuzutreffen, daß in dieser Art der Hinzufügung einer Rechtsbedingung eine Befristung des Antrags läge, da die gesetzlichen Voraussetzungen für den Löschungsantrag erst für einen späteren Zeitpunkt dem Grundbuchamt in Aussicht gestellt werden.

Untersucht man aber einmal etwas genauer, was nach der Terminologie des Gesetzgebers, vor allem in dem gleichaltrigen BGB., unter Befristung zu verstehen ist, so ergibt sich, daß es sich beim Falle des antizipierten Antrages — jedenfalls in der Regel — gar nicht um eine solche handelt.

Nach ursprünglicher, rein theoretischer Scheidung heißt „Befristen" eine Rechtswirkung an einen zukünftigen Zeitpunkt knüpfen, „Bedingen", dagegen eine Rechtswirkung von einem ungewissen Ereignis abhängig machen.

Nun haben aber schon die römischen Juristen erkannt, daß eine Befristung dann auch gleichzeitig eine Bedingung enthält, wenn die Wirkung an einen Zeitpunkt geknüpft ist, dessen Eintritt ungewiß ist, und daß andererseits in dem Setzen einer Bedingung häufig — sogar in der Regel — das Setzen einer Befristung zu erblicken ist. Der dies incertus enthalte zugleich eine condicio, die condicio fast stets zugleich einen dies incertus (L. 8 D. de VO. 45, 1; L. 54 pr. i, f. D. de cond. 35, 1; l. 22 pr. D. quando dies leg. 36, 2).

Später hat die gemeinrechtliche Theorie mit Recht darauf hingewiesen, daß lediglich der dies certus an et quando und der dies certus an incertus quando reine Befristungen seien, wohingegen der dies incertus an certus quando und der dies incertus an incertus quando sowohl eine Befristung als auch eine Bedingung enthielten (vgl. Enneccerus, Rechtsgeschäft S. 192—207; RGZ. 2 S. 143).

Dieser rein theoretischen Abgrenzung der Begriffe von Bedingung und Befristung trat bereits bei den Römern eine andere Unterscheidung gegenüber, die mehr die praktische Anwendung berücksichtigt, und dieser folgt auch der heutige Sprachgebrauch des Gesetzes: Der Ausdruck Befristen wird, soweit er nicht überhaupt durch den Ausdruck Betagen ersetzt worden ist, heut nur noch für die reinen Befristungen gebraucht, also nur noch für den dies certus an et quando und den dies certus an incertus quando. Dagegen spricht man beim dies incertus an certus quando und beim dies incertus an incertus quando heut nur noch von einer Bedingung (vgl. Enneccerus I § 180 II).

Nun sagt das KG. in der genannten Entscheidung, daß bei Zulassung antizipierter Anträge das Grundbuchamt überflüssigerweise mit der Aufbewahrung einer Urkunde belastet würde, die zur Zeit keine rechtliche Bedeutung habe und möglicherweise solche auch niemals bekommen würde, falls nämlich die Unterlagen nicht zu beschaffen seien. Zutreffend stellt es demnach selbst fest, daß es bei einem antizipierten Antrage ungewiß sei, ob die fehlenden Unterlagen, im vorliegenden Falle also die Löschungsbewilligung der Hypothekengläubigerin, nachgereicht würden. Demnach steht hier überhaupt gar keine Befristung im Sinne des heutigen Sprachgebrauchs des Gesetzes in Frage, denn es liegt ein dies incertus an incertus quando vor, der also sowohl eine condicio wie einen dies enthält. Es handelt sich also um eine Bedingung (vgl. Arnheim, GBO. § 16 Anm. 7 a. E.). Daß aber Bedingungen zu den Vorbehalten im Sinne des § 16 GBO. gehören, dafür hat das KG. selbst die Motive zur GBO. (zu § 38 E. I GBO.) herangezogen. Somit stellt auch dieser antizipierte Antrag einen solchen unter Vorbehalt i. S. des § 16 GBO. dar (vgl. auch Hagelberg in JW. 1929 S. 2419 B).

Immerhin ist es aber möglich, daß ein antizipierter Antrag in der Form einer reinen Befristung erscheint (vgl. Arnheim a. a. O.). Einen solchen allerdings wohl seltenen Fall hat das KG. in dem bereits oben erwähnten Beschluß, in welchem auf die Ausführungen der eben bekämpften Entscheidung verwiesen worden war, behandelt (OLG. 15 S. 392 = KGJ. 34 A 312, 1. ZS. v. 23. 1. 1907). Der in jenem Falle gestellte Evtl.-Antrag ging auf Löschung einer Hypothek, sobald das in § 23 GBO. bestimmte Jahr nach dem Tode des Gläubigers verstrichen sei. Hier liegt zwar auch ein antizipierter Antrag vor, denn es wird eine Löschung bereits jetzt beantragt, deren Voraussetzungen erst mit Ablauf des Jahres nach dem Tode des Hypothekengläubigers vorliegen. Auch hier soll das Grundbuchamt seine Entscheidung aussetzen, bis die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind, die diesmal aber ohne Zutun der Beteiligten, also ohne Nachreichung von Urkunden u. ä., eintreten. Der Antrag ist daher ein rein befristeter, also ein betagter, denn es handelt sich um einen dies certus an et quando. Trotzdem vermag ich mich der Auffassung des KG., daß auf einen betagten Anspruch § 16 GBO. keine Anwendung findet, auch in diesem Falle nicht anzuschließen.

Einmal muß es schon bedenklich erscheinen, einen antizipierten Antrag dann, wenn er ein (wenn auch uneigentlich) bedingter ist, anders zu behandeln, als wenn er ausnahmsweise eine reine Befristung enthält.

Vor allem kann ich aber dem KG. nicht zugestehen, daß die von ihm angeführten Stellen der Gesetzesmaterialien darauf hindeuteten, daß eine Befristung keinen Vorbehalt i. S. von § 16 GBO. darstellen sollte.

Zwar ist dem KG. darin beizustimmen, daß nach der Entstehungsgeschichte als Vorbehalt i. S. des § 16 GBO. eine Selbstbeschränkung im Willen des Antragstellers angesehen werden muß. Der aber vom KG. alsdann gezogenen Folgerung, daß eine Befristung eine solche Beschränkung nicht darstelle, kann mit Arnheim (Anm. 7 a. a. O.) nicht beigetreten werden. Auch die Befristung des Eintragungsantrages ist eine Selbstbeschränkung des Antragstellers. Er, der — mit Recht oder zu Unrecht, steht hier nicht zur Erörterung — die Möglichkeit hat, die sofortige Eintragung zu beantragen, beschränkt seinen dahingehenden Willen selbst dadurch, daß er durch Befristung seines Antrages nur eine spätere Erledigung des Antrages fordert. Damit aber beschränkt er seinen Willen — ob freiwillig oder unfreiwillig, bleibt sich gleich — selbst. Denn daß die Hinzufügung einer Bedingung stets eine Selbstbeschränkung in dem Sinne darstellt, daß sie ohne Grund auf dem vollständig freien Willen des Antragstellers beruht, wird für die meisten Fälle nicht zutreffen. Auch die Hinzufügung einer Bedingung wird meist deshalb erfolgen, weil der Antragsteller sich zu dieser Maßnahme durch irgendwelche Umstände, sei es mangelndes Vertrauen zu seinem Vertragspartner o. ä., gezwungen sieht.

Vor allem trifft aber auch auf befristetes Anträge zu, daß das Grundbuchamt nicht mit der Prüfung der Frage befaßt sein soll, ob eine Eintragung nach der gegenwärtigen Sachlage wirklich begehrt sei. Dieser Prüfung hätte es sich auch bei befristeten Anträgen zu unterziehen, wenn es feststellen müßte, ob ein Anfangstermin eingetreten bzw. ein Endtermin abgelaufen ist, ob also mit andern Worten die Eintragung von den Beteiligten wirklich gewollt ist oder nicht. Diese Frage zu klären, muß Aufgabe der Beteiligten bzw. des Prozeßgerichts in gleicher Weise sein, ob es sich um bedingte oder befristete Eintragungsanträge handelt. Somit fallen auch reine Befristungen unter den Begriff des Vorbehalts i. S. des § 16 GBO., also auch in dem Falle, daß es sich nicht um einen ausnahmsweise eine reine Befristung enthaltenden antizipierten Eintragungsantrag handelt. (Ebenso Güthe-Triebel Anm. 3; du Chesne, KGBl. 1913 S. 2 ff. Anm. 4; Thieme § 16 Anm. 2; Wolff, SR. § 32 IV.) Selbstverständlich bedarf es wohl keiner Erwähnung, daß nicht jeder befristete Antrag ein anti-

zipierter zu sein braucht, daß vielmehr, wie bereits gesagt, letzteres die Ausnahme darstellt und nur im Falle des § 23 GBO. möglich ist.

Wir haben bisher gesehen, daß Vorbehalte i. S. von § 16 GBO. Bedingungen und Befristungen sein können, daß aber auch die sog. antizipierten Anträge, die bald eine (uneigentliche) Bedingung, seltener aber auch eine reine Befristung enthalten, zu den Anträgen unter Vorbehalt zu rechnen sind. Damit erschöpfen sich aber die rechtlichen Möglichkeiten, die einen solchen Vorbehalt darstellen können, noch nicht, wie Wolff (SR. § 32 Anm. 9) meint. Zuzustimmen ist ihm allerdings insoweit, als die von Güthe-Triebel dafür gebildeten Beispielsfälle, die sich nach diesem weder unter den Begriff einer Bedingung oder Befristung bringen ließen, Fälle auflösender Potestativbedingung seien, nämlich: Der Eigentümer beantragt die Eintragung einer Hypothek, behält sich aber gleichzeitig vor, an Stelle der Hypothek die Eintragung einer Grundschuld zu beantragen. Oder: Der Eigentümer beantragt die Löschung einer Hypothek, behält sich aber vor, statt der Löschung die Abtretung oder die Umschreibung auf seinen Namen zu beantragen. Güthe-Triebel tritt der Meinung Wolffs, es handele sich um Fälle auflösender Potestativbedingung, damit entgegen, daß die Erklärung unter Vorbehalt eine unbedingte sei, der Vorbehalt beträfe nur eine künftige Änderung. Bei einer solchen Auslegung der Vorbehalte würden diese aber einen von Güthe-Triebel wohl kaum beabsichtigten Sinn erlangen.

Von einer vorbehaltenen künftigen Änderung des Antrags könnte dann, streng genommen, nicht gesprochen werden. Ist der Antrag unbedingt, so kann eine Änderung dieses Antrags gar nicht herbeigeführt werden. Diese Änderung, die in beiden Beispielsfällen nicht nur eine Ergänzung oder Einschränkung des ursprünglichen Antrages darstellen würde, müßte deshalb in der Rücknahme des ursprünglichen Antrages und gleichzeitiger Stellung eines neuen Antrages bestehen (vgl. OLG. 34 S. 237 = KGJ. 46 A 176; KGJ. 37 A 212, 44 A 268). Denn eine Veränderung eines Eintragungsantrages in der Weise, daß dieser dadurch zu einem vollständig anderen wird, ist nicht möglich. Der ursprüngliche Antrag kann nicht etwa diesem neuen Antrag seinen Eingangsvermerk übertragen, so daß bei Prüfung der Rangverhältnisse das auf die Abänderung des Antrages hin eingetragene Recht den Rang des ursprünglich beantragten Rechts beanspruchen dürfte.

Will man daher mit Güthe den Vorbehalt nicht als eine Bedingung des Eintragungsantrages ansehen, so würde dieser Vor-

behalt nichts weiter als eine Rechtsbedingung darstellen: Antragsteller behält sich vor, evtl. später seinen ursprünglichen Antrag zurückzunehmen und dafür einen neuen Antrag auf Eintragung eines andern Rechts bzw. einer anderen Rechtsveränderung zu stellen. Dies steht ihm aber nach dem Gesetz ohnedies frei. Allerdings bedarf die Rücknahme des Antrags der im § 32/29 GBO. bestimmten Form.

Als Anträge mit dem Vorbehalt einer Rechtsbedingung will Güthe-Triebel seine Beispiele aber wohl kaum verstanden wissen. Wenn aber überhaupt eine spätere „Änderung" des ursprünglich gestellten Antrages möglich sein soll — natürlich abgesehen von den Hindernissen, die dieser § 16 I GBO. in den Weg stellt —, so könnte das nur auf die Weise geschehen, daß durch den von Güthe-Triebel gebildeten Vorbehalt der Antrag auflösend potestativ bedingt wird, während gleichzeitig ein weiterer, aufschiebend bedingter Antrag auf Eintragung einer Grundschuld bzw. Abtretung der Hypothek gestellt wird. Die Bedingung besteht dann darin, daß der Antragsteller später seinen Willen dahin kundgibt, daß statt der Hypothek eine Grundschuld bzw. statt der Löschung der Hypothek deren Abtretung eingetragen werden solle. Mit dieser Erklärung wäre dann die Bedingung eingetreten, durch die der eine Eintragungsantrag sich auflöst, während der zweite mit Eintritt seiner aufschiebenden Bedingung — ebenfalls die Erklärung des Antragstellers — wirksam wird. Nur dann würde der Rang der Eintragung sich nach dem ursprünglichen Eingangsvermerk bestimmen können.

Daher ist Wolff zuzustimmen, daß die von Güthe-Triebel hierzu angeführten Beispiele solche bedingter Eintragungsanträge darstellen. Derselben Auffassung ist offensichtlich auch Arnheim (GBO. § 16 Anm. 8 a. E.), da er ein von ihm gebildetes, den eben genannten von Güthe-Triebel völlig gleichliegendes Beispiel als bedingten Eintragungsantrag bezeichnet: Der Grundstückseigentümer überreicht je eine Eintragungsbewilligung für A und B und beantragt die Eintragung für A mit dem Vorbehalt, statt dessen die Eintragung für B zu beantragen.

Indessen vermag ich Wolff nicht auch insoweit zu folgen, daß ein Vorbehalt des § 16 GBO. lediglich in einer Bedingung oder Befristung bestehen kann. Gewiß wird auch er den Begriff „Bedingung" im weitesten Sinne auffassen, also auch die sog. uneigentlichen Bedingungen hierher rechnen, also solche, die auf einen gegenwärtigen oder vergangenen („Voraussetzungen" i. S. v. Tuhrs II 1 S. 199 und II 2 S. 280), einen notwendigen

oder unmöglichen Umstand abgestellt sind. Aber diese sowie die Rechtsbedingungen erschöpfen nicht die Möglichkeiten, die einen Vorbehalt des § 16 GBO. darstellen können.

So haben mehrfach zur Entscheidung gestanden Eintragungsanträge bezüglich mehrerer Eintragungen mit Zusätzen wie „Eintragung nur, sofern Bedenken nicht entgegenstehen" (KG. v. 9. 11. 1922 in JFG. 1 S. 434 = OLG. 43 S. 11) oder auf Eintragung von Nebenrechten „soweit angängig" (K. v. 14. 2. 1924 in JFG. 1 S. 461) oder „soweit eintragungsfähig und noch nicht im Grundbuch enthalten" (KG. v. 6. 1. 1913 in OLG. 26 S. 185 Nr. 5 d = ZBlFG. 14 S. 60 Nr. 224 a). Zum Teil wird in den genannten Beschlüssen gesagt, es lägen nur unschädliche Rechtsbedingungen vor, und erst danach festgestellt, daß die Bedeutung derartiger Zusätze „lediglich" darin bestehe, daß durch sie die Einheitlichkeit der Anträge verneint würde (vgl. OLG. 26 S. 185). Wie sich das Grundbuchamt im einzelnen bei derartigen Anträgen zu verhalten hat, soll erst weiter unten erörtert werden. Soviel ist aber bereits jetzt zu sagen, daß solche Zusätze ein Gegenstück zu dem in § 16 II GBO. gestatteten Vorbehalt bilden, durch den mehrere Anträge zu einer Einheit zusammengefaßt werden sollen. Hier soll gerade vermieden werden, daß das Grundbuchamt mehrere Anträge einheitlich behandelt, es soll vielmehr darauf hingewiesen werden, daß diese Anträge völlig unabhängig voneinander bearbeitet werden sollen, daß also, falls eine oder mehrere der beantragten Eintragungen beanstandet oder abgewiesen werden müßten, trotzdem die Eintragung der übrigen erfolgen solle (vgl. hierzu auch LG. Neuburg a. D. vom 2. 2. 1913 in BayNotZ. 1913 S. 193). Die Bedeutung derartiger Zusätze liegt also gerade nicht darin, daß eine Rechtsbedingung dem Eintragungsantrag hinzugefügt werden sollte, sondern ausschließlich in der Betonung, daß die mehreren Anträge nicht als Einheit aufgefaßt werden dürfen, eine Gefahr, die sich daraus ergibt, daß der Vorbehalt des § 16 II GBO. auch in stillschweigenden Erklärungen der Parteien gefunden werden kann (vgl. unten S. 46). Diese Art Zusätze läßt sich ebensowenig unter den Begriff der Bedingungen im eigentlichen oder uneigentlichen wie auch der der Rechtsbedingungen einordnen. Es sind Vorbehalte, die den Gegensatz zu dem in § 16 II GBO. gestatteten Vorbehalten bilden. Auch sie stellen einen solchen im Sinne von § 16 GBO. dar. Ob durch sie aber die in § 16 I GBO. ausgesprochene Rechtsfolge einzutreten hat, darüber erst weiter unten.

Daneben wären aber auch Fälle denkbar, die äußerlich einer uneigentlichen Bedingung, der condicio in praesens collata, ähneln,

z. B. Eintragung einer Hypothek, falls das Grundstück bisher nicht belastet ist, die aber in folgender Form erscheinen: „Ich beantrage die Eintragung der Hypothek gemäß Bewilligung des Eigentümers vom ... auf dem im Grundbuch von X unter Blatt Nr. verzeichneten Grundstück. Dabei gehe ich von der Voraussetzung aus, daß das Grundstück in Abt. III bisher noch nicht belastet ist.“ Hier ist der Antrag nicht, auch nicht uneigentlich, bedingt. Er ist von der Tatsache der Lastenfreiheit nicht derart abhängig gemacht, daß er bei vorhandener Belastung des Grundstücks hinfällig werden soll. Vielmehr läßt es der Antragsteller dahingestellt sein, was aus seinem Eintragungsantrage werden soll, falls die von ihm angenommene Voraussetzung nicht zutrifft (vgl. Arnheim, GBO. § 16 Anm. 8). Hier liegt eine Voraussetzung etwa im Sinne Windscheids oder eine dieser ähnliche Oertmannsche Geschäftsgrundlage bzw. deren Ergänzung durch Lochers Ausführungen in ArchZivPrax. [1]) vor. Auch in diesem Falle läßt sich der Vorbehalt nicht unter den Begriff der Bedingung oder Befristung einordnen. Daß es sich aber trotzdem um eine Antragsbeschränkung i. S. von § 16 GBO. handelt, kann nicht in Zweifel gezogen werden (vgl. Arnheim a. a. O.).

§ 6.

Fehler, bei Abgrenzung des Begriffs bereits die Zweckbestimmung des ganzen § 16 GBO. hineinlegen zu wollen.

Wir sehen, daß die im Eingang unserer Untersuchung bei Prüfung der Bedeutung des Wortes „Vorbehalt“ im allgemeinen Sprachgebrauch gezogene Folgerung, der Begriff sei denkbar weit zu fassen, durch den Vergleich mit der Ausdrucksweise des Gesetzgebers im BGB., sowie vor allem durch die Entstehungsgeschichte als Wille des Gesetzgebers bestätigt wird, daß aber in Schrifttum wie Rechtsprechung keine auch nur in großen Zügen übereinstimmende Auslegung dieses Begriffes zu finden ist.

Diese Unsicherheit in Schrifttum und Rechtsprechung rührt aber m. E. vor allem von dem Umstand her, daß überwiegend die Frage, ob der dem Antrag beigefügte Zusatz einen Vorbehalt i. S. von § 16 GBO. darstelle, gleich verquickt wird mit der Untersuchung derjenigen, ob der Antrag wegen dieses Zusatzes nach § 16

[1]) Bd. 121 S. 1 ff.

I GBO. unzulässig wird. Das ist aber etwas ganz Verschiedenes. Bei dem allgemeinen Ausdruck „Vorbehalt“ kann es m. E. keinem Zweifel unterliegen, daß ein Eintragungsantrag, dem etwa eine Rechtsbedingung hinzugefügt worden ist, ein solcher ist, der an einen Vorbehalt geknüpft wurde. Ob aber die in § 16 GBO. ausgesprochene Rechtsfolge, daß ein an einen Vorbehalt geknüpfter Eintragungsantrag unzulässig sei, für den Fall der Hinzufügung einer Rechtsbedingung eintreten muß, steht auf einem anz anderen Blatt.

Will man aber dementgegen bereits bei Definierung des Begriffes „Vorbehalt“ entscheiden, ob dessen Hinzufügung den Antrag unzulässig macht oder nicht, so ergibt sich zunächst zwangsläufig eine Kategorisierung dieses einen Begriffs in a) Vorbehalte i. S. von § 16 I GBO., deren Hinzufügung den Antrag also unzulässig macht, b) Vorbehalte i. S. von § 16 II GBO., die wegen dieser Bestimmung gestattet sind, c) solche Vorbehalte, die weder Vorbehalte i. S. von I noch II § 16 GBO. darstellen, die aber ihrerseits wieder zu unterteilen wären in solche, die trotzdem der Regel des § 16 I GBO. folgen, d. h. die den Antrag zu einem unzulässigen stempeln, und endlich solche, die, obwohl sie nicht zu den „Vorbehalten i. S. von § 16 II GBO.“ gerechnet werden können, trotzdem durch ihre Hinzufügung den Antrag nicht zu einem unzulässigen machen.

Einmal widerspricht es dem Sprachempfinden und einer ungekünstelten Denkweise, etwas bald als Vorbehalt, bald aber nicht als einen solchen anzusprechen, indem man diesen Begriff willkürlich unterteilt. Dabei kann es sogar zu dem merkwürdigen Ergebnis kommen, daß ein Zusatz bei dem einen Eintragungsantrag als „Vorbehalt i. S. von § 16 I GBO.“ anzusehen ist, während er bei einem andern Antrage nicht als solcher angesprochen werden muß, obwohl er in beiden Fällen wortwörtlich der gleiche ist. Ich darf dabei etwas vorauseilend auf folgendes Beispiel hinweisen: Wohl ausnahmslos wird es nicht für die Hinzufügung eines Vorbehalts i. S. von § 16 I GBO. angesehen, wenn der Hypothekengläubiger die Eintragung einer Hypothek für sich beantragt mit dem Vorbehalt, daß der Grundstückseigentümer auch noch als Eigentümer eines andern Grundstücks eingetragen sei. Dies ist, wie noch weiter unten näher zu zeigen sein wird, aber nur im Ergebnis richtig, wenn beide Grundstücke im Bezirk desselben Grundbuchamts liegen, das die Eintragung der Hypothek vornehmen soll. Dagegen muß die Eintragung nach § 16 I GBO. abgelehnt werden, sobald diese Voraussetzung nicht zutrifft. Es würde sich dann also doch um einen „Vorbehalt i. S. von § 16 I GBO.“ handeln, während trotz gleichen

Wortlauts im ersteren Falle kein solcher „Vorbehalt i. S. von § 16 I GBO." vorliegt!

Das etwa gleichliegende Beispiel kann man auch für einen „Vorbehalt i. S. von § 16 II GBO." bilden: Bei einem Tauschvertrage über zwei Grundstücke wird von den Eigentümern die Eintragung der Eigentumsänderung beantragt mit dem Vorbehalte, daß diese jedoch nur geschehen solle, wenn sie bei beiden Grundstücken vorgenommen werden könnte. Also offenbar ein „Vorbehalt i. S. von § 16 II GBO.", daher seine Hinzufügung zulässig. Das trifft aber ebenfalls nur zu, wenn die beiden zu tauschenden Grundstücke im gleichen Grundbuchbezirk liegen. Also auch hier kann es sich trotz gleichen Wortlauts bei dem Zusatz bald um einen „Vorbehalt i. S. von § 16 II", bald um einen solchen „im Sinne von § 16 I GBO." handeln!

Zudem hat diese Art der Behandlungsweise der Bestimmungen zur Folge, daß langatmige, künstlich extrahierte Definitionen für „Vorbehalt i. S. von § 16 I GBO." aufgestellt werden. Wir haben bereits gesehen, daß es mannigfaltig abgestufte Zusätze gibt, die als Vorbehalte des § 16 GBO. in Betracht kommen können. Um möglichst alle Fälle unter eine derartige Formeldefinition zu bekommen, entstehen notwendigerweise wahre Satzungetüme. Trotzdem lassen sich Verweisungen auf andere Erläuterungen nicht vermeiden. Ich weise nur auf die von G ü t h e - T r i e b e l angegebene Begriffsbestimmung hin, in der versucht worden ist, in die Definition für „Vorbehalt" die Lösung für die Behandlung von Eintragungsanträgen, die an einen solchen geknüpft sind, gleich zu geben (GBO. § 16 Anm. 3): „Man wird unter ‚Vorbehalt' einen von dem Antragsteller dem Antrage gegebenen Zusatz zu verstehen haben, durch den die Erledigung des Antrages von einem Umstand abhängig gemacht wird, der nicht zu den der Prüfung des Grundbuchrichters gehörenden Gegenständen gehört — welches diese Gegenstände sind, darüber siehe Vorbemerkung z. 2. Abschnitt Anm. 90 ff.) (!!!) — oder es zweifelhaft macht, ob die Eintragung überhaupt gewollt ist (siehe d u C h e s n e, ZblFG. 3 S. 568 und KGBl. 13 S. 2 ff.)." Die letztere Alternative ist erst auf Grund der Untersuchung d u C h e s n e s in den KGBl. a. a. O. in die Definition aufgenommen worden, in der er die Unvollständigkeit der ersteren Fassung nachgewiesen hatte. Trotzdem kann man diese Ausführungen auch jetzt noch für die Unzulänglichkeit derartiger Formeln anführen. Denn mit Recht weist d u C h e s n e darauf hin, daß die Begriffsbestimmung des Vorbehalts als eines Zusatzes zu dem Eintragungsantrag schon nicht unbedenklich ist. Auch ein Vermerk

am Rande kann einen solchen Vorbehalt darstellen, denn es ist an sich gleichgültig, wie der Mangel des Willens, unter den gegenwärtigen Umständen die Eintragung zu verlangen, zum Ausdruck gekommen ist. Ferner macht du Chesne (KGBl. a. a. O.) zutreffend darauf aufmerksam, daß es bei der Fassung der Güthe-Triebelschen Defintion verwunderlich erscheinen muß, wie eine bloße Zumutung, mehr zu prüfen, als gesetzlich vorgeschrieben, die Abweisung des ganzen Antrages herbeiführen muß; es würde ja alsdann genügen, vorzuschreiben, daß das Grundbuchamt auf solche Zumutung nicht einzugehen habe, was sich ohnehin von selbst verstehe.

Überdies spricht auch die Unbrauchbarkeit derartiger Definitionen für den Praktiker, insbesondere den Grundbuchrichter und Notar, gegen die Methode, in die Begriffsbestimmung des „Vorbehalts" die Zulässigkeit des Antrags bzw. Unzulässigkeit mit aufnehmen zu wollen. Wie die Beispiele zeigen, läßt es sich einmal nicht vermeiden, nachträglich festzustellen, daß die und die Fälle „natürlich nicht unzulässig" seien, obwohl die Formel auch auf sie paßt, und daß die Anwendung von § 16 I GBO. nicht „übertrieben" werden dürfe. Zum andern kann keinem Praktiker zugemutet werden, derartig umfangreiche und wegen ihrer Abstraktheit schwer zu behaltende Definitionen für den praktischen Gebrauch auswendig zu lernen. Selbst dann wird ein jedesmaliges Aufschlagen der „Formel" zur Kontrolle, ob diese auch vollständig mit allen Abarten gegenwärtig war, nicht vermieden werden können. Wenn man aber etwa die Verhältnisse im bürgerlichen Recht zum Vergleich heranzieht, so wird es kaum einen Kommentator des BGB. geben, der dort formelhafte Definitionen für einen Begriff des BGB. aufstellt, um durch diese eine restlose Lösung aller vorkommenden Fälle herbeiführen zu wollen. Noch weniger aber dürfte es einen ernsthaften Juristen geben, der da glaubt, daß eine Untersuchung eines Rechtsfalles dadurch erledigt werden könnte, daß man versucht, ob eine bestimmte Formel auf ihn paßt oder nicht. So wird es auch beim formellen Grundbuchrecht niemandem erspart bleiben, wenn er einen einem Eintragungsantrage hinzugefügten Vorbehalt daraufhin geprüft hat, wie er nach der Güthe-Triebelschen Definition von „Vorbehalt" zu behandeln sei, falls er den Anspruch auf einigermaßen sorgfältige Arbeit erhebt, das auf Grund der Formel gewonnene Ergebnis noch einmal in der Richtung nachzuprüfen, ob es denn auch dem entspricht, was der Gesetzgeber mit einer Bestimmung wie § 16 GBO. bezweckt hat. Also mehrfache Arbeit: Zunächst Nachschlagen der Formeldefini-

tion, dann nochmalige Nachprüfung des so gefundenen Ergebnisses.

Vor allem spricht aber gegen eine derartige Behandlungsweise des § 16 GBO., daß es ein Unding ist, die ratio legis einer Bestimmung in die Definition eines Wortes aus einem einzelnen Absatze hineinlegen zu wollen. Dies muß zu Fehlergebnissen führen, abgesehen von dem Satzungetüm, welches eine derartige, trotzdem nicht vollständige Definition darstellen muß.

Auch der Bearbeiter des einzelnen Falles kann keine Klarheit gewinnen, wenn er lediglich den Zusatz des Eintragungsantrages untersucht, was der Antragsteller eigentlich mit dem ganzen Antrag bezweckt. Um auf das bereits oben erwähnte Beispiel zurückzukommen, daß mehrere Eintragungen beantragt werden mit dem Zusatze, soweit diese eintragungsfähig sind: Nach der hier bekämpften Methode würde sich die Untersuchung so abspielen: Wird durch diesen Zusatz die Prüfungspflicht des Grundbuchbeamten über die ihm gesetzlich obliegende hinaus ausgedehnt? Nein, denn offenbar handelt es sich um eine Rechtsbedingung, daß Eintragung nur verlangt wird, falls dies nach dem Gesetz möglich sei. Welch Irrtum! Betrachtet man den Antrag in seinem ganzen Zusammenhange, so ergibt sich, daß jener Vorbehalt mehr als eine Rechtsbedingung darstellt, indem er die Einheitlichkeit der Anträge verneint.

Um derartige Fehlergebnisse auszuschließen, ist es m. E. das beste, von einer Formeldefinition des „Vorbehalts i. S. von § 16 I oder II GBO." ganz abzusehen. Wie durch die obigen Darlegungen bewiesen werden sollte, kann der Begriff denkbar weit gefaßt werden. Keine authentische oder wenigstens „halbamtliche" Interpretation aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung hindert daran, unter diesem nach dem Sprachgebrauch des täglichen Lebens wie dem des Gesetzgebers in mannigfachster Bedeutung gebrauchten Ausdruck fast jeden Zusatz eines Eintragungsantrages — sei es, daß es sich um einen tatsächlichen Zusatz oder einen sich aus der Sachlage sonstwie ergebende Willensäußerung des Antragstellers, durch die sich eine irgendwie geartete Beschränkung des Eintragungsantrages ergibt — als Vorbehalt im Sinne von § 16 GBO. anzusehen. In allen solchen Fällen ist dann aber weiter zu prüfen, ob die Erledigung des Eintragungsantrages davon abhängig gemacht ist, oder ob er der Bewilligung oder anderm hinzugefügt wurde. Dann bleibt zu untersuchen, ob sich die Zulässigkeit der Hinzufügung des Vorbehalts etwa aus § 16 II GBO. rechtfertigen läßt, und wenn diese Frage verneint werden muß, weiter zu prüfen, ob etwa die ratio legis eine Ausnahme von der im § 16 I

GBO. ausgesprochenen Rechtsfolge erforderlich macht, daß also der Vorbehalt trotzdem zulässig sei. Auf diese Weise müssen Fehlergebnisse wie das oben genannte Beispiel ausbleiben. Bei Formeldefinitionen werden sie sich nie vermeiden lassen.

Aus allen diesen Gründen dürfte es angebracht sein, den Begriff des Vorbehalts denkbar weit zu fassen als jede Hinzufügung, sei es, daß sie mit ausdrücklichen Worten als eigentlicher Zusatz erfolgt oder sonstwie aus den Umständen als Willenserklärung des Antragstellers sich ergibt, durch die eine Beschränkung des Antrages eintritt. Daß § 16 GBO. auch dann zur entsprechenden Anwendung kommt, wenn der Vorbehalt nicht dem Antrage selbst beigefügt ist, soll hier zunächst außer Betracht bleiben.

II. Unzulässige Vorbehalte (§ 16 Abs. I GBO.).

§ 7.

Vorbehalt muß einem Eintragungsantrage hinzugefügt sein, darf also nicht lediglich das einzutragende Recht selbst inhaltlich beschränken.

Die außer einem dem Antrage hinzugefügten Vorbehalt weiter in Betracht kommende Voraussetzung, die für die Unzulässigkeit eines Eintragungsantrages in § 16 I GBO. normiert ist, ist die, daß der Vorbehalt die Erledigung des Eintragungsantrages berühren muß. Wie der (oft in den Hintergrund bei Besprechung dieser Bestimmung geschobene) Wortlaut des § 16 I GBO. bereits ergibt, muß es sich um einen Antrag handeln, dessen Erledigung an einen Vorbehalt geknüpft ist.

Ein Vorbehalt der genannten Art braucht sich daher nicht lediglich auf Umstände zu beschränken, die vor oder bei der Eintragung als solcher zu beachten sind. Zur Erledigung eines Eintragungsantrages gehört dessen vollständige Abwicklung. Dazu gehört auch die Benachrichtigung der in § 55 GBO. vorgesehenen Personen von der erfolgten Eintragung. Wird z. B. die Eintragung eines neuen Eigentümers beantragt mit dem Zusatze, daß den Hypotheken- und Grundschuldgläubigern der Eigentumswechsel nicht bekanntgemacht werden dürfe, so ist ein Vorbehalt i. S. von § 16 GBO. gegeben. Ebenso liegt der Fall, wenn die Eintragung einer Hypothek vom Gläubiger unter Überreichung der Bewilligung des Eigentümers beantragt wird mit dem Hinzufügen, daß diesem eine Benachrichtigung nicht zugesandt werden dürfe (Güthe-Triebel § 16 GBO. Anm. 4).

Bei allen Briefrechten gehört außerdem zur Erledigung des Antrags außer der Eintragung des Rechtes und Benachrichtigung auch die Erteilung des Briefes, also Ausfertigung und demnächstige Aushändigung (§§ 56, 57 GBO.). Deshalb ist ein Vorbehalt, der sich auf Ausfertigung und Aushändigung eines Briefes erstreckt,

ein solcher, der die Erledigung des Eintragungsantrages berührt, ist also in der oben genannten Weise nach § 16 GBO. zu behandeln. Hierher ist z. B. ein Vorbehalt zu rechnen, daß die Ausfertigung des Hypothekenbriefes und damit natürlich auch die Aushändigung an den Gläubiger unterbleiben solle, bis die der neu einzutragenden Hypothek vorgehenden Posten gelöscht seien (LG. Tilsit v. 20. 3. 1900, ZBlFG. 1 S. 221 ff.), oder ein solcher, daß Ausfertigung und Aushändigung des Briefes unterbleiben solle, bis eine in Aussicht genommene Zuschreibung eines Grundstücks auf dem betreffenden Grundbuchblatt erfolgt sei (Oberneck I 226; Güthe-Triebel § 16 Anm. 4; Predari Anm. 1 a. E.).

Scharf zu unterscheiden von diesen Fällen, in denen die Erledigung des Eintragungsantrages an einen Vorbehalt geknüpft ist, sind diejenigen, bei denen nicht der Antrag, sondern das einzutragende Recht selbst durch einen Vorbehalt beschränkt wird. Ein Vorbehalt des § 16 GBO. bezieht sich auf die Frage, ob und wann das beantragte Recht eingetragen werden soll, beschränkt daher nur das Eintragungsverlangen. Oder um die Ausdrucksweise du Chesnes (KGBl. 1913 S. 2 ff und Prozeßgang des formellen Grundbuchrechts) zu gebrauchen: In den oben gebildeten Beispielen wird durch den Vorbehalt die prozessuale Eintragungsvoraussetzung (für die er das zutreffende, wenn auch unschöne Wort Eintragungsvor voraussetzung geprägt hat), das Moment des den Rechtsbefehl auf Eintritt des Grundbuchamts in das Verfahren auslösenden Tatbestandes, eingeschränkt. Der Antragsteller will den Eintritt des Grundbuchamts in das Eintragungsverfahren erst dann, wenn der Vorbehalt seine Erledigung gefunden hat. Wird dagegen das einzutragende Recht selbst durch den Vorbehalt beschränkt, so will der Antragsteller, daß das Grundbuchamt sofort in das Eintragungsverfahren eintritt, er wünscht also dessen sofortige Tätigkeit, ohne daß vorher ein Vorbehalt seine Erledigung gefunden hat. Als Ergebnis dieser Tätigkeit aber erwartet er nicht die Eintragung eines Rechtes ohne Beschränkung, sondern ein durch den von ihm gemachten Vorbehalt eingeschränktes Recht soll zur Entstehung gelangen. Bei dem Grundbuchamt kann deshalb ein Zweifel darüber, ob es sofort tätig werden soll und in die Prüfung der eigentlichen Eintragungsvoraussetzungen einzutreten hat, nicht entstehen. Bei Vorbehalten, die nicht den Antrag, sondern das einzutragende Recht inhaltlich beschränken, handelt es sich im Gegensatz zu denen des § 16 GBO. um solche, die „nicht vor der Eintragung, sondern erst nach derselben erledigt und gerade durch die Eintragung gesichert werden sollen“ (Denkschrift zu § 15 E. II

GBO. a. E.). Als Beispiel für einen derartigen, das einzutragende Recht beschränkenden Vorbehalt führt die Denkschrift a. a. O. insbesondere den nach § 881 GBG. gestatteten Vorbehalt der Befugnis an, mit dem Range vor dem einzutragenden Recht demnächst ein anderes, dem Umfange nach bestimmtes Recht eintragen zu lassen. Außerdem sind hierher zu rechnen bedingte Hypotheken (über deren jetzt wohl nicht mehr ernstlich bestrittene Zulässigkeit vgl. du Chesne, Die bedingte Hypothek, in DNotV. 1905 S. 397 ff.) sowie sonstige bedingte oder betagte Rechte, ferner Hypotheken für künftige oder bedingte Forderung (§ 1113 II BGB.).

Die Zulässigkeit solcher Beschränkungen des einzutragenden Rechts muß nach materiellrechtlichen Grundsätzen entschieden werden, die Vorschriften des formellen Liegenschaftsrechts, also vor allem § 16 GBO., haben damit nichts zu tun. Im allgemeinen ist die Zulässigkeit von Beschränkungen der einzutragenden Rechte zu bejahen (vgl. du Chesne a. a. O.), sofern von diesem Grundsatz vom Gesetzgeber nicht ausdrückliche Ausnahmen gemacht worden sind wie für die Auflassung (§ 925 II BGB.) sowie für die Begründung (§ 1 IV ErbbVO.) und Übertragung eines Erbbaurechts (§ 11 I, 2 ErbbVO.).

§ 8.

Entsprechende Anwendung des § 16 GBO. aber auch dann, wenn Vorbehalt einer Eintragungsbewilligung oder Zustimmung dazu hinzugefügt wird.

Verwechslungen in der Richtung, ob ein Vorbehalt dem Antrag selbst hinzugefügt worden ist oder das einzutragende Recht inhaltlich beschränkt, können wohl schwerlich bei einiger Aufmerksamkeit vorkommen. Möglich ist aber auch, daß der Vorbehalt nicht das Recht selbst, sondern lediglich die Eintragungsbewilligung beschränken soll, das Recht als solches also dann, wenn es zur Entstehung gelangt, unbeschränkt sein soll. Diese Fälle von den eben genannten der inhaltlichen Beschränkung des einzutragenden Rechts auseinanderzuhalten, ist schon schwieriger. Zur Erläuterung mögen die von Güthe-Triebel angeführten Beispiele dienen:

A erklärt: „Ich bewillige die Eintragung einer Hypothek für B, mache die Hypothek aber von der Bedingung abhängig, daß B heiratet." Hier ist die Eintragungsbewilligung unbeschränkt, die Eintragung der Hypothek kann daher bei Vorliegen eines ent-

sprechenden Antrages und der übrigen Eintragungsvoraussetzungen sofort erfolgen. Durch diese Eintragung gelangt aber nur eine bedingte Hypothek zur Entstehung. Sie wird erst mit dem Eintritt der Bedingung, also der Heirat des B, wirksam. Durch den Vorbehalt ist somit das einzutragende Recht inhaltlich beschränkt. Wegen der Zulässigkeit solcher Beschränkung vergleiche das eben Ausgeführte.

Erklärt dagegen A: „Ich bewillige die Eintragung der Hypothek nur, wennn B heiratet", so ist jetzt die Eintragungs b e w i l l i g u n g selbst beschränkt. Die Bedingung bezieht sich nicht auf das einzutragende Recht, sondern auf die Bewilligung für die Eintragung der Hypothek. Die Bewilligung erlangt daher erst Wirksamkeit mit dem Eintritt der Bedingung, also erst mit der Heirat des B. Eine Eintragung der Hypothek kann deshalb zur Zeit nicht erfolgen, da es vor Eintritt der Bedingung an einer Eintragungsbewilligung noch fehlt. Unterstellt man — unrichtigerweise — zunächst einmal die Zulässigkeit einer derartigen bedingten Eintragungsbewilligung für den Grundbuchverkehr, so müßte das Grundbuchamt zunächst die Eintragungsbewilligung liegen lassen, bis die Bedingung, also die Verheiratung, eingetreten ist. Sobald dies geschehen ist, könnte, falls auch ein entsprechender Antrag und die übrigen Eintragungsvoraussetzungen vorlägen, die Hypothek eingetragen werden. Im Gegensatz zu dem vorigen Beispiel würde sie mit der Eintragung bzw. der Erteilung des Hypothekenbriefes als Vollrecht sofort zur Entstehung kommen, denn eine inhaltliche Beschränkung der Hypothek selbst besteht nicht, bedingt ist lediglich die Eintragungsbewilligung.

In den eben genannten Fällen kamen Eintragungen auf Grund einer Bewilligung des von der Eintragung Betroffenen (§ 19 GBO.) in Frage, ohne daß es daneben zur Eintragung auch des Nachweises der dinglichen Einigung der Beteiligten (§ 20 GBO.) bedurft hätte. Mit Recht weist aber K r e t z s c h m a r (Einführung in das Grundbuchrecht Bd. I S. 49) darauf hin, daß auch bei Übereignung eines Grundstückes die Eintragungsbewilligung beschränkt sein könne, ohne daß es sich dabei um eine nach § 925 II BGB. unwirksame Auflassung zu handeln brauche.

Zur Klarstellung dieser Frage läßt es sich nicht umgehen, wenigstens kurz auf den Streit einzugehen, ob im Falle der Auflassung der Nachweis der materiellrechtlichen Einigung (§ 925 BGB., § 20 GBO.) als Eintragungsvoraussetzung genüge oder ob außerdem noch eine Bewilligung des von der Eintragung Betroffenen, also des Veräußerers, erforderlich sei. Um das Problem

kurz zu fassen: Ob durch § 20 GBO. das sonst im Grundbuchrecht vorherrschende formelle Konsensprinzip des § 19 GBO. durch das materielle Konsensprinzip für den Fall der Übereignung eines Grundstückes ersetzt worden sei. Trifft dies zu, so bedarf es einer Bewilligung in diesen Fällen nicht; ein solcher überflüssigen Bewilligung hinzugefügter Vorbehalt schwebt also entweder in der Luft oder aber er muß, wenn er die von dem Hinzufügenden beabsichtigte Wirkung haben soll, als Beschränkung der Auflassung umgedeutet werden. Erst dann ergibt sich weiter die Frage, ob nach dem materiellen Liegenschaftsrechte die Auflassung wegen solcher Hinzufügung nichtig wird (§ 925 BGB.).

Ein näheres Eingehen auf das Problem, ob § 20 GBO. für den Fall der Auflassung das formelle Konsensprinzip des § 19 GBO. durch das materielle Konsensprinzip ersetzt, würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen. Ich muß mich daher mit einer kurzen Stellungnahme zu dem Schrifttum und Rechtsprechung über diese Frage begnügen.

Um kein Mißverständnis aufkommen zu lassen: Das bürgerliche Recht hat den dinglichen Vertrag, die Einigung, von dem obligatorischen Rechtsgrund abgelöst und ihr selbständige, abstrakte Wirksamkeit verliehen (§ 873 BGB.). Das formelle Liegenschaftsrecht geht noch weiter, es löst regelmäßig auch die Eintragung von der ihr zugrunde liegenden Einigung ab. Es setzt an die Stelle des — aus z w e i Willenserklärungen bestehenden — dinglichen Vertrages die e i n s e i t i g e Bewilligung desjenigen Beteiligten, zu dessen Ungunsten die Rechtslage geändert werden soll, oder, wie es § 19 GBO. ausdrückt, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird: Formelles Konsensprinzip. Diese einseitige Bewilligung genügt indes nicht für die Eintragung eines neuen Eigentümers. Im Falle der Auflassung eines Grundstücks darf die Eintragung vielmehr nur erfolgen, wenn die erforderliche E i n i g u n g des Berechtigten und des anderen Teils „erklärt ist“ (§ 20 GBO.): Materielles Konsensprinzip.

Die Frage ist nun, ob dieses materielle Konsensprinzip bei Auflassungen an die Stelle oder aber nur an die Seite des formellen Konsensprinzipes getreten ist, ob also der Nachweis der Einigung als Eintragungsvoraussetzung für die Eigentumsveränderung genügt oder daneben auch noch die Bewilligung der Eintragung als solcher dem Grundbuchamt vorliegen muß.

M. E. ist der Ansicht zuzustimmen, daß die Einigung die Eintragungsbewilligung nicht erübrigt.

Aus § 20 GBO. läßt sich weder für noch gegen diese Ansicht etwas herleiten, ebensowenig geben die Gesetzesmaterialien in dieser Hinsicht einen Anhaltspunkt. Dagegen folgt aus dem Verhältnis der Einigung zu der Eintragungsbewilligung, wie es die 2. Kommission und danach auch das BGB. und die GBO. gestaltet hat, daß neben der Erklärung der Einigung im Falle der Auflassung auch eine Eintragungsbewilligung hinzukommen muß. Diese enthält nicht mehr als die Bewilligung, sie schließt diese nicht in sich, die Einigung enthält etwas anderes als die Bewilligung. Die Einigung ist der dingliche Vertrag, der zur Herbeiführung der materiellen Rechtsänderung erforderlich ist. Die Bewilligung dagegen stellt, was schon ihr Name besagt, nichts weiter dar als die Einwilligung des von der Eintragung Betroffenen in die Vornahme der Eintragung. Wenn dieser vielleicht auch mit der Rechtsänderung als solchen einverstanden ist, so kann er doch gute Gründe haben, die Perfizierung der Rechtsänderung durch Vornahme der Eintragung vorläufig noch durch Hinausschiebung der Erteilung der Bewilligung überhaupt oder aber durch Hinzufügung einer Befristung oder Bedingung zu der Bewilligung hintanzuhalten (Güthe-Triebel § 19 Anm. 11). Die Eintragungsbewilligung ist somit noch neben der Einigung des § 20 GBO. erforderlich (Güthe-Triebel § 20 Anm. 2 u. 50; Wolff, SR. § 33 VIII 1 und Note 14; Arnheim § 20 Anm. 8 und § 19 Anm. 2; du Chesne in BayNotZ. 1917 S. 41 ff. A. M. ältere Entscheidung des KG. in OLG. 5 S. 420, ebenso wohl auch ältere RGEntscheidung in RGZ. 54 S. 383; Predari Anm. 1 u. 3; Kretzschmar I S. 84; Böhm 392 Ziff. 1; Turnau-F. § 20 Anm. 2; Staudinger § 925 Anm. B II; RGRKomm. § 925 Anm. 13). Auch das preußische Formular enthält neben der Einigung die Bewilligung des Veräußerers: „Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an ... auf mich übergehen soll. Ich, A, bewillige, daß B als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werde. Ich, B, beantrage die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch“ (Formular GS. Nr. 7, 8).

Wird diese neben der Einigung auch im Falle der Auflassung erforderliche Eintragungsbewilligung an einen Vorbehalt geknüpft, so wird dadurch die Auflassung nicht etwa von einer Bedingung oder Befristung abhängig gemacht, was durch § 925 II BGB. verboten wird. Die Auflassung, d. h. die Einigung der Beteiligten über den Eigenstumsübergang ist dann ohne jede Einschränkung erfolgt. Der Veräußerer will lediglich durch die Hinzufügung des Vorbehalts bei der Bewilligung, daß der formellrechtliche Akt der

Eintragung, der allerdings auch eine gleichwertige Voraussetzung mit der Einigung für den Eigentumsübergang darstellt, noch hinausgeschoben wird (vgl. Kretzschmar, Einf. ins Grundbuchrecht Bd. I S. 49 und SächsArch. 11 S. 22; Staudinger § 925 Anm. B II 5 d; Warneyer § 925 Anm. IV). § 925 II BGB. soll verhindern, daß durch Bedingung oder Befristung der Auflassung das Eigentum nur in beschränktem Umfange, also bedingt oder befristet, auf den Erwerber übergeht. Dies ist aber bei Einschränkung der Eintragungsbewilligung nicht der Fall. Hier gelangt, falls sich der Vorbehalt erledigt, so daß die Bewilligung als Eintragungsgrundlage dienen kann — zunächst einmal wieder unterstellt, daß eine derartige Beschränkung der Bewilligung im Grundbuchverkehr zulässig ist —, vollwirksames Eigentum in der Person des Erwerbers zur Entstehung. Daher kann auch die ratio legis von § 925 II BGB. nicht etwa durch entsprechende Anwendung dieser materiellrechtlichen Vorschrift auf die Eintragungsbewilligung zu deren Nichtigkeit führen.

Um den Unterschied zwischen Beschränkung der Auflassung und der Eintragungsbewilligung wieder an einem Beispiel zu erläutern: A und B erklären: „Wir sind darüber einig, daß das Eigentum des A an dem Grundstück X auf B übergehen soll unter der Bedingung, daß B zuvor den Kaufpreis zahlt. Ich, A, bewillige, daß B als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird. Ich, B, beantrage die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.“ Hier ist die Auflassung durch den Vorbehalt beschränkt, also nach § 925 II BGB. nichtig. Dagegen: A und B erklären: „Wir sind darüber einig, daß das Eigentum auf mich, B, übergehen soll. Ich, A, bewillige, daß B als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werde unter der Bedingung, daß er vorher den Kaufpreis zahlt. Ich, B, beantrage die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.“ Hier kommt § 925 II BGB. auch nicht entsprechend zur Anwendung. Auch wenn vor Zahlung des restlichen Kaufpreises B in das Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen würde, wäre doch voll wirksames Eigentum in seiner Person entstanden, denn die Auflassung selbst ist ohne jeden Vorbehalt erfolgt, also ist sie voll wirksam und nicht etwa nach § 925 II BGB. nichtig. Es fehlte indes an einer bereits in Kraft getretenen Bewilligung, an der für das formelle Recht erforderlichen Voraussetzung der Eintragung. Diese Verletzung des § 19 GBO. ist indes unschädlich, da es sich bei dieser Bestimmung nur um eine Ordnungsvorschrift handelt, wie weiter unten noch näher zu zeigen sein wird. Die Eintragung ist daher ebenfalls voll wirksam. Somit

liegen sowohl Einigung wie Eintragung in rechtsbeständiger Form vor. Mithin kann es keinem Zweifel unterliegen, daß B nicht nur buchmäßiger, sondern auch materiellrechtlicher Eigentümer geworden ist.

Eine besondere Formel für die Erklärung der Auflassung ist nicht vorgeschrieben. Erforderlich ist nur, daß die Erklärungen auf die Herbeiführung der Rechtsänderung gerichtet sind. Ob dies der Fall ist, wenn die Erklärungen sich nicht auf die Rechtsänderung selbst, sondern auf deren Eintragung beziehen, ist bestritten. Da aber das Gesetz eine bestimmte bindende Fassung der Auflassungserklärung nicht vorschreibt, ist jede Erklärung ausreichend, die den Willen, die Rechtsänderung herbeizuführen, erkennen läßt. Da die Eintragungserklärung eine solche Erklärung darstellt, genügt auch eine Auflassung in folgender Form: „Ich, A, bewillige die Eintragung des B als neuen Eigentümer in das Grundbuch, ich, B, beantrage diese Eintragung“ (BayObLG. v. 30. 3. 1926 in JFG. 4 S. 326). Ebenso kann auch die Eintragungsbewilligung sonst, wenn es sich nicht um Eigentumsübertragung handelt, in die Form eines Eintragungsantrages gekleidet sein (KGJ. 21 A 125; Thieme § 19 Anm. 5). Selbstverständlich muß dann der Antrag nach § 29 GBO. öffentlich beglaubigt werden. Für den Fall nun, daß bei einer Auflassung der Eintragungsbewilligung ein Vorbehalt hinzugefügt werden soll, will Güthe-Triebel die Möglichkeit, die Auflassung in das Gewand von Bewilligung und Antrag zu kleiden, eine Ausnahme machen. Dem wird zuzustimmen sein. Es läßt sich sonst nicht erkennen, ob der Vorbehalt der Bewilligung, dem Antrage oder aber doch der Auflassung selbst hinzugefügt ist. Da aber im letzteren Falle die Nichtigkeit der Auflassung aus § 925 II BGB. folgen würde, könnte in solchem Falle die Auflassung nicht in Form von Bewilligung und Antrag erklärt werden (vgl. Güthe-Triebel § 20 Anm. 37 B).

Wie bereits gesagt, steht die materiellrechtliche Vorschrift des § 925 II BGB. der Hinzufügung eines Vorbehalts bei einer Eintragungsbewilligung auch dann, falls es sich um eine solche bei der Eigentumsübertragung handelt, nicht entgegen. Eine anderweitige materiellrechtliche Vorschrift kommt erst recht nicht für die gewöhnlichen Eintragungsbewilligungen in Betracht. Ob ein Vorbehalt bei der Eintragungsbewilligung des § 19 GBO. oder der des § 20 GBO. zulässig ist, muß vielmehr nach formellem Liegenschaftsrecht entschieden werden, denn die Eintragungsbewilligung gehört, soweit sie nicht materiellrechtlich als Teil der Einigung sich

darstellt, jedenfalls als Eintragungsvoraussetzung ausschließlich diesem an.

Für das preußische Grundbuchrecht nahm man allgemein an, daß die Eintragungsbewilligung unbedingt und unbetagt sein muß (Achilles-Strecker S. 157), obwohl es an einer ausdrücklichen Bestimmung fehlte. Eine solche ist aber auch in die jetzige GBO. nicht aufgenommen worden. § 16 I GBO. spricht nur von einem Eintragungsantrage, dessen Erledigung an einen Vorbehalt geknüpft ist. Was bei Beschränkung der Eintragungsbewilligung zu geschehen hat, ist weder in dieser noch auch in einer andern Bestimmung der GBO. gesagt.

Allein Oberneck hatte in den früheren Auflagen seines Reichsgrundbuchrechts behauptet, „unter Eintragungsanträgen i. S. von § 16 GBO. seien solche Anträge zu verstehen, welche die Eintragungsbewilligung ersetzen; es ziele in erster Linie auf die Bewilligung ab". Diese Auffassung hat sich Kretzschmar, Einf. ins Grundbuchrecht I S. 49, 4, zu eigen gemacht. Daß diese Deutung sich nicht nur mit dem Wortlaut des § 16 GBO. wie überhaupt mit der Terminologie dieses Gesetzes, sondern auch mit dem Sinn dieser Vorschrift in Widerspruch setzte, hat Meikel (GBO. § 16 Anm. 1) richtig erkannt. Nur Eintragungsanträge, nicht Eintragungsbewilligungen „werden erledigt", ebenso können Eintragungen auch ohne Eintragungsbewilligungen — abgesehen von den von Amts wegen zu bewirkenden — erfolgen. Meikel läuft aber (auch noch in seiner 2. Aufl. 1912) zu Unrecht jetzt noch gegen Oberneck Sturm, denn in dessen neuester 4. Aufl. 1909 hat dieser seine Ansicht, daß § 16 GBO. in erster Linie auf die Eintragungsbewilligung abgestellt wäre, nicht mehr aufrechterhalten. Er sagt jetzt, daß diese Bestimmung nicht nur auf das prozessuale Begehren (§ 13 GBO.), sondern auch auf den qualifizierten Eintragungsantrag, der die Bewilligung ersetzt, Anwendung zu finden habe, da der Begriff Eintragungsantrag beide Arten umfasse. Was aber für den die Bewilligung ersetzenden qualifizierten Eintragungsantrag gelte, müsse wegen Gleichheit des gesetzgeberischen Grundes auch für die bloße Eintragungsbewilligung Anwendung finden (Oberneck I 225/26).

Meikel selbst hat ausgeführt, daß § 16 GBO. mittelbar auch auf die Eintragungsbewilligung anzuwenden sei, weil Antrag und Bewilligung sich decken müßten.

Ähnlich sagt Achilles-Strecker (GBO. § 16 Anm. 6), daß durch eine bedingte Eintragungsbewilligung auch nur ein be-

dingter Eintragungsantrag gerechtfertigt würde, da der Antrag sich mit der Bewilligung decken müßte.

Predari will dagegen auf die Eintragungsbewilligung § 16 GBO. weder mittelbar noch auch entsprechend anwenden; dieser bezöge sich ausschließlich auf den Antrag, nicht auch auf die Bewilligung als die sachliche Unterlage des ersteren. Aber auch nach ihm darf die Bewilligung im allgemeinen nicht an Vorbehalte gebunden sein, die es zweifelhaft machen, ob die Eintragung wirklich gewollt sei oder nicht. Es folge dies nicht sowohl aus § 16 GBO. (doch entsprechende Anwendung?) wie aus der Natur der Eintragungsbewilligung (Predari, GBO. § 16 Anm. 3, § 19 Anm. 27).

Auch Arnheim (GBO. § 16 Anm. 2) meint, daß § 16 GBO. lediglich eine Vorschrift über den Antrag enthalte. Jedoch sei auch eine Eintragungsbewilligung unter Vorbehalt unzulässig, denn auch für die Eintragungsbewilligung verlange das Konsensprinzip, daß sie so, wie sie vorliege, die Eintragung rechtfertige. Einem vorbehaltlosen Eintragungsantrage, dem eine an einen Vorbehalt geknüpfte Bewilligung zugrunde liege, könne auch schon deshalb nicht stattgegeben werden, weil er keine Stütze in der Bewilligung fände.

Ebenso spricht sich Güthe-Triebel gegen eine entsprechende Anwendung des § 16 GBO. auf die Eintragungsbewilligung aus. Nach ihm soll aber aus allgemeinen Grundsätzen folgen, daß eine bedingte Eintragungsbewilligung für den Grundbuchverkehr unbrauchbar sei, weil dieser unbedingte Erklärungen erfordere.

Die Rechtsprechung hat sich nur in ganz wenig Fällen mit der Frage auseinandergesetzt, ob § 16 GBO. etwa entsprechend auf eine Eintragungsbewilligung Anwendung zu finden habe.

Überhaupt nicht auf die Frage der Zulässigkeit einer Eintragungsbewilligung eingegangen ist das BayObLG. in seiner Entscheidung vom 19. 5. 1911 (OLG. 23 S. 343). In dem dort zur Entscheidung stehenden Falle lautete die Bewilligung auf eine Hypothek nach Vorgang von 180 000 Mark, während in Wirklichkeit 172 000 Mark vorgingen. Der Gläubiger hatte die Eintragung „an der in der Urkunde angegebenen Stelle" beantragt, d. h. also der in der Bewilligung enthaltene Vorbehalt war bei dem Eintragungsantrage wiederholt. Daher hat das ObLG. zutreffend aus § 16 I GBO. den Antrag zurückgewiesen. Insofern lag zunächst keine Veranlassung vor, auf die Zulässigkeit der an den Vorbehalt geknüpften Eintragungsbewilligung einzugehen, denn erst ist zu

prüfen, ob ein wirksames Eintragungsbegehren an das Grundbuchamt gestellt ist (Güthe-Triebel § 16 Anm. 6 a. E.). In seiner weiteren Eventualbegründung hätte das ObLG. aber auf die Zulässigkeit der Eintragungsbewilligung eingehen müssen. Bei dieser Eventualentscheidung unterstellt es die Auffassung des Beschwerdeführers, der Eintragungsantrag sei dahin zu verstehen, daß die Eintragung der Hypotheken an bereitester Stelle erfolgen solle. Richtig ist dann ausgeführt, daß eine Antragsabweisung aus § 16 I GBO. dann nicht in Frage käme. Es fehle aber nun eine diesem Antrage entsprechende Eintragsbewilligung, weil diese dahin auszulegen sei, daß der Eigentümer die Hypothek nur im Nachgange von 180 000 Mark, nicht aber auch von 172 000 Mark bewilligt habe. Ehe an die Auslegung des Sinnes der Bewilligung gegangen werden konnte, hätte der Senat prüfen müssen, ob trotz des Vorbehalts eine für den Grundbuchverkehr wirksame Bewilligung vorlag, ob also eine Eintragungsbewilligung mit einem Vorbehalt überhaupt zulässig war.

Dagegen hat das KG. in zwei älteren Entscheidungen (vom 27. und 17. 4. 1903, OLG. 6 S. 477 und OLG. 10 S. 84), die in den hier wesentlichen Teilen fast wörtlich übereinstimmen, die Frage der Zulässigkeit einer beschränkten Eintragungsbewilligung in Übereinstimmung mit der h. M. ohne nähere Erörterung verneint; dagegen hat es die Frage unentschieden gelassen, ob eine beschränkte Eintragungsbewilligung schlechthin unwirksam sei oder aber durch den Nachweis des Eintritts der Bedingung ergänzt werden dürfe. Letztere, der Ansicht des Vorderrichters entsprechende Möglichkeit ist vom KG. nur als zutreffend unterstellt worden, da sie den Beschwerdeführern günstiger sei. Mit Recht habe aber das LG. den Nachweis, daß die Bedingung eingetreten wäre, in einer dem § 29 Satz 1 GBO. entsprechenden Form verlangt.

In einem jüngeren Beschluß (v. 29. 1. 1913, 1 X 451/12 in KGJ. 44 A 191) hat jedoch das KG. ausführlich dargelegt, daß nach der ratio legis § 16 (also I und II) GBO. auch für die Eintragungsbewilligung entsprechende Anwendung finden müsse. Die Frage aber, ob die an einen Vorbehalt geknüpfte Eintragungsbewilligung schlechthin unwirksam sei oder durch den Nachweis der Erledigung des Vorbehalts ergänzt werden dürfe, ist wieder offen gelassen worden. Es deutet nur an, daß die zweite Annahme in den Fällen, in denen der Grundbuchrichter die Feststellung der Erledigung des Vorbehalts leicht treffen könne, wohl den Vorzug verdiene.

Sonst hat in der Rechtsprechung, soweit mir ersichtlich, nur noch das OLG. Dresden (Beschluß v. 9. 3. 1909 in OLG. 21 S. 3 ff.) zu der Zulässigkeit eines Vorbehalts bei der Eintragungsbewilligung Stellung genommen. Dort ist kurz unter Anlehnung an Predari ausgeführt, daß auf die Eintragungsbewilligung unter einem Vorbehalt die Bestimmung des § 16 I und II GBO. (entsprechend?) Anwendung zu finden habe. Für den Fall, daß nicht ein nach § 16 II GBO. zulässiger Vorbehalt der Bewilligung hinzugefügt ist, will das OLG. anscheinend die Unwirksamkeit der Bewilligung schlechthin annehmen.

Somit stimmen im Ergebnis Schrifttum und Rechtsprechung darin überein, daß die Hinzufügung eines Vorbehalts auch bei der Eintragungsbewilligung im allgemeinen unzulässig sei. Die Begründung ist insofern verschieden, als wohl überwiegend § 16 GBO. entsprechend zur Anwendung gebracht wird, während die zahlenmäßige Minderheit (unter ihnen Güthe-Triebel) dies aus allgemeinen Grundsätzen des Grundbuchrechts folgert.

Diese in Schrifttum und Rechtsprechung einhellig vertretene Auffassung, daß grundsätzlich auch eine Bewilligung keinen Vorbehalt enthalten darf, ist die für den Grundbuchverkehr allein mögliche.

Hinsichtlich der Begründung dieses Ergebnisses ist m. E. der Ansicht der Vorzug zu geben, die einer entsprechenden Anwendung, also einer extensiven Auslegung des § 16 GBO., das Wort redet. Da sich eine solche ohne Künstelei nach der Entstehungsgeschichte als ratio legis nachweisen läßt, ist eine entsprechende Anwendung einer positiven Bestimmung angebrachter, als aus allgemeinen Grundsätzen, die sich schwer kontrollieren lassen, einen neuen Rechtssatz aufzubauen.

Daß die alte, von Kretzschmar übernommene Auffassung Obernecks, § 16 GBO. habe in erster Linie die Bewilligung, nicht so sehr den bloßen Eintragungsantrag im Auge, sich mit Wortlaut und Terminologie wie auch mit dem Sinn der Vorschrift in Widerspruch setzt, wurde bereits oben gesagt. Insofern ist den Ausführungen Meikels nichts hinzuzusetzen.

Seine Argumentation dagegen, aus der er die mittelbare Anwendung von § 16 GBO. auf die Eintragungsbewilligung herleiten wollte, ist ebenso unzutreffend wie die von Achilles-Strecker. Beide sagen zwar zum Teil mit Recht, daß Bewilligung und Antrag sich decken müßten. Sei also der Antrag vorbehaltlos gestellt, die Bewilligung dagegen nur unter einem Vorbehalt erteilt, so müsse der Antrag abgewiesen werden, weil es an einer

dem vorbehaltlosen Eintragungsbegehren entsprechenden unbeschränkten Bewilligung fehle. Das ist jedoch nur dann richtig, wenn der der Bewilligung hinzugefügte Vorbehalt noch nicht erledigt ist. Solche Fälle dürften praktisch aber höchst selten, man kann schon sagen, kaum vorkommen. Tatsächlich ist dann auch in allen Fällen, die zur Entscheidung gekommen sind (vgl. oben S. 36) der Vorbehalt der Bewilligung zur Zeit der Stellung des uneingeschränkten Eintragungsantrages bereits erledigt gewesen. Denn derjenige, der die beschränkte Bewilligung erteilt hat, wird keinen dazu im Gegensatz stehenden vorbehaltlosen Antrag auf sofortige Eintragung stellen, weil diese sofortige Eintragung ja gerade seinen Intentionen zuwiderlaufen würde. Bliebe also bloß übrig, daß etwa der durch die beschränkte Bewilligung Begünstigte (§ 13 II, 2 GBO.) abredewidrig vor Erledigung der Beschränkung der Bewilligung einen vorbehaltlosen Eintragungsantrag stellen würde. Um bei unserm oben angeführten Beispiel zu bleiben: B beantragt die Eintragung der Hypothek auf dem Grundstück des A, bevor er, B, geheiratet hat, obwohl die Bewilligung von dieser Bedingung abhängig gemacht worden war. Da B den Antrag nur immer „gemäß der Bewilligung des A" stellen kann, so dürfte es auch B klar sein, daß eine Antragstellung vor seiner Heirat zwecklos bleiben muß, da es zur Zeit noch an einer wirksamen Bewilligung fehlte. Also werden die Fälle, in denen Meikel und Achilles-Strecker mittelbar § 16 GBO. zur Anwendung bringen können, da sich auch bereits äußerlich erkennbar Bewilligung und Antrag nicht decken, nur zu den Seltenheiten gehören.

Überdies wäre eine derartige Betrachtungsweise, wie sie die beiden Schriftsteller vorschlagen, unlogisch. Zunächst ist zu untersuchen, ob überhaupt für den Antrag eine wirksame Bewilligung vorliegt. Es muß also zuerst geprüft werden, ob nicht etwa die Hinzufügung des Vorbehaltes die Bewilligung überhaupt nichtig macht. Erst wenn diese Frage verneint würde, könnte weiterhin gefragt werden, ob die trotz Hinzufügung des Vorbehalts für den Grundbuchverkehr verwendbare Bewilligung den vorbehaltlosen Eintragungsantrag rechtfertigt. Andernfalls würde bei einer derartigen „mittelbaren Anwendung" des § 16 GBO. auch nur „mittelbar" die Zulässigkeit der Hinzufügung von Einschränkungen bei Eintragungsbewilligungen bejaht werden!

Praktisch wird indes der Fall — wenn überhaupt eine an einen Vorbehalt geknüpfte Eintragungsbewilligung und ein nicht auch an den gleichen Vorbehalt gebundener Eintragungsantrag eingereicht werden — doch fast stets nur so vorkommen, daß der der Be-

willigung hinzugefügte Vorbehalt sich inzwischen erledigt hat und nun der Eintragungsantrag gestellt wird. Um zu unserm Beispiel zurückzukehren: B hat geheiratet und beantragt jetzt zu Recht „gemäß der Bewilligung des A" Eintragung der Hypothek auf dessen Grundstück. Jetzt decken Bewilligung und Antrag sich nur scheinbar nicht. In Wirklichkeit ist aber die Bewilligung auch vorbehaltlos geworden, so daß der Antrag durch sie gerechtfertigt ist.

Daher entsteht jetzt die Frage: ist die Bewilligung durch die Hinzufügung des Vorbehaltes nichtig geworden und kann sie jetzt auch nicht durch den Nachweis der Erledigung der Einschränkung zu einer Eintragungsgrundlage werden, oder aber hat die Eintragungsbewilligung trotz der Hinzufügung der Einschränkung ihre rechtliche Existenz nicht verloren, sondern ist sie in den durch die Beschränkung gezogenen Grenzen wirksam geblieben, um nach Erledigung des Vorbehalts voll wirksam zu werden.

Daß diese Frage nach § 16 GBO. zu beantworten ist, ergibt, wie das KG. zutreffend dargelegt hat (KGJ. 44 A 191 ff.) die ratio legis dieser Bestimmung.

Ausdrücklich ist im § 16 GBO. nur von dem Eintragungsantrage selbst die Rede. Dabei ist der Gesetzgeber von dem Regelfalle des Eintragungsantrages, dem eigentlichen prozessualen Begehren des § 13 GBO., nicht aber von dem qualifizierten Eintragungsantrage des § 29 GBO., durch den gleichzeitig die Bewilligung ersetzt wird, ausgegangen. Dies wurde bereits oben ausgeführt.

Der Zweck des Gesetzes, der den Gesetzgeber zur Aufnahme dieser Bestimmung in die GBO. veranlaßt hat, trifft aber ebenso wie auf den an einen Vorbehalt geknüpften Eintragungsantrag so auch auf die beschränkte Eintragungsbewilligung zu.

Die ratio legis ist bereits in den Mot.z.BGB. (Bd. 3 S. 186 g) klar erkennbar zum Ausdruck gebracht worden (vgl. oben S. 12/13). Eine ebenso deutliche Sprache reden die Mot. E. I GBO. zu § 38 (vgl. oben S. 13). Den gleichen Gedanken hat endlich die Denkschrift zu dem dem § 16 des Gesetzes entsprechenden § 15 E. II GBO. ausgesprochen: „Im § 15 I stellt der Entwurf die Ordnungsvorschrift auf, daß einem Eintragungsantrage, dessen Erledigung an einen Vorbehalt geknüpft ist, nicht stattgegeben werden soll. Dem Grundbuchbeamten wird durch die Vorschrift die Prüfung der Frage erspart, ob nach der gegenwärtigen Sachlage die Eintragung wirklich begehrt sei."

Um es — hier für unsere Zwecke ausreichend — kurz zusammenzufassen, ist die ratio legis des § 16 GBO.: Dem Grundbuchamt soll die Erschwerung der Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen

erspart werden, die eintreten würde, falls diese Prüfung infolge Hinzufügung willkürlicher Vorbehalte beim Eintragungsantrage sich auch auf die Erledigung dieser Vorbehalte erstrecken müßte. Es soll der Grundbuchbehörde die Arbeit nicht noch mehr durch solche Vorbehalte erschwert werden.

Eine solche Erschwerung der Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen tritt aber in gleicher Weise ein, wenn der Vorbehalt nicht dem Eintragungsantrage, sondern der Bewilligung hinzugefügt worden ist. Auch dann hätte das Grundbuchamt zu untersuchen, ob diese Beschränkungen bereits durch Eintritt der Bedingung, Fristablauf oder dergleichen in Fortfall gekommen sind, ob also die Bewilligung bereits eine wirksame Grundlage der Eintragung darstellen kann.

Auch wenn die Beschränkung der Bewilligung hinzugefügt worden ist, ist es zweifelhaft, ob nach der gegenwärtigen Sachlage die Eintragung — jedenfalls von demjenigen, dessen Recht durch sie betroffen wird, von dem also die beschränkte Eintragungsbewilligung herstammt — wirklich begehrt wird.

Da aber der Grundbuchbeamte mit der Prüfung dieser Fragen nicht behelligt werden soll, so ist der § 16 GBO. auch in extensiver Auslegung auf die Fälle anzuwenden, in denen der Vorbehalt nicht dem Eintragungsantrage, sondern der Eintragungsbewilligung hinzugefügt worden ist.

Handelt es sich dagegen um einen qualifizierten Eintragungsantrag, der die Bewilligung ersetzt, so ist es selbstverständlich, daß § 16 GBO. unmittelbar zur Anwendung zu kommen hat, denn es liegt ein Eintragungsantrag vor, der an einen Vorbehalt geknüpft worden ist. Daß daneben auch die Bewilligung beschränkt worden ist, hat zunächst außer Betracht zu bleiben, denn erst hat das Grundbuchamt zu prüfen, ob das an es gerichtete Eintragungsverlangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Erst bei Bejahung dieser Frage wäre weiter zu untersuchen, ob auch die Bewilligung dieses Eintragungsbegehren rechtfertigt oder aber ob die Bewilligung durch Hinzufügung eines Vorbehaltes für den Grundbuchverkehr unbrauchbar ist.

Auch dann, wenn es sich nicht um einen qualifizierten Eintragungsantrag handelt, wird es doch häufig vorkommen, daß der Vorbehalt sowohl dem Antrage wie auch der Bewilligung hinzugefügt worden ist. Die Bewilligung und der Antrag würden oft, um auf unser obiges Beispiel zurückzugreifen, folgendermaßen gefaßt werden: A bewilligt und beantragt die Eintragung der Hypothek für den Fall, daß B heiratet. Denn zutreffend hat bereits

Kretzschmar[1]) darauf hingewiesen, daß der lediglich an den Eintragungsantrag des durch die Eintragung Betroffenen geknüpfte Vorbehalt diesem insofern unter Umständen nichts nützt, weil auch der durch die Eintragung Begünstigte nach § 13 II GBO. zur Stellung des Antrags berechtigt ist. Steht (wohl ausnahmsweise) Bewilligung und Antrag auf verschiedene Urkunden, so wäre es möglich, daß derjenige, dem die Bewilligung und der Antrag zur Weiterleitung an das Grundbuchamt ausgehändigt ist, lediglich die Bewilligung einreicht, den Antrag aber zurückbehält und ihn durch einen von ihm selbst gestellten ersetzt. Dann würde das Grundbuchamt unbedenklich die Eintragung vornehmen, und der von ihr Betroffene, der sie erst noch von der Erledigung seines dem Antrag hinzugefügten Vorbehalts abhängig gemacht hat, würde das Nachsehen haben.

Nun wäre aber auch möglich, daß auch dann, wenn Bewilligung und Antrag auf der gleichen Urkunde stehen, aber nur der Antrag selbst an einen Vorbehalt geknüpft ist, der durch die Bewilligung Begünstigte seinerseits einen vorbehaltlosen Antrag stellt. Dann würde eine wirksame uneingeschränkte Bewilligung, ein Antrag unter Vorbehalt und ein weiterer vorbehaltloser Antrag vorliegen. Darf dann das Grundbuchamt dem unter Vorbehalt gestellten Antrag des von der Eintragung Betroffenen nach § 16 I GBO. als unzulässig zurückweisen und den vorbehaltlosen Antrag desjenigen, zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll, stattgeben oder aber ist hier der Bewilligende geschützt? Wie sich das Grundbuchamt in diesem Falle zu verhalten hat, soll auch erst weiter unten erörtert werden.

Endlich sind noch Fälle möglich, in denen der Vorbehalt weder dem Eintragungsantrage noch auch der Eintragungsbewilligung selbst hinzugefügt ist, sondern einer für letztere erforderlichen Zustimmung, sei es der einer Behörde (Vormundschaftsgericht, Verwaltungsbehörde) oder einer Privatperson (Vater, Vormund).

Der materiellen Zulässigkeit der Hinzufügung eines Vorbehalts bei einer Zustimmung können im allgemeinen Bedenken nicht entgegenstehen. Diese Frage gehört dem bürgerlichen Recht an und ist im bejahenden Sinne zu beantworten (vgl. Mot. GBG. 4 S. 1139; RGZ. 85 S. 421; KGJ. 53 S. 141; OLG. 16 S. 25). Eine Ausnahme ist nur insofern zu machen, als es sich um Zustimmungen handelt, die allein dem Grundbuchrecht angehören, wie etwa die Zustimmung des Landeskulturamts zur Veräußerung von Teilen eines Renten-

[1]) Einf. in das Grundbuchrecht Bd. I S. 49.

guts. Da hier nur Grundbuchrecht zur Anwendung kommt, so ist eine solche Erklärung nach entsprechender Anwendung von § 16 I GBO. nur dann verwendbar, wenn sie unbedingt erteilt worden ist. Sonst aber gelten für die Zustimmung die gleichen Rechtssätze wie die für die Bewilligung überhaupt.

Die Frage aber, ob durch die Hinzufügung eines Vorbehalts die Zustimmung als Eintragungsgrundlage untauglich wird, ist ebenso zu entscheiden wie die Frage, ob die Eintragungsbewilligung selbst in dieser Weise beschränkt werden kann. Denn vom Standpunkt des formellen Rechts ist die Zustimmung im Grunde weiter nichts als die Bewilligung der Eintragung, da auch sie die Zustimmung zur Eintragung enthält (KGJ. 44 A 191). Genauer ausgedrückt ist sie zusammen mit der Bewilligung die Eintragungsvoraussetzung, wobei die Zustimmung neben der Bewilligung einen gleichwertigen Teil dieser Voraussetzung darstellt. Deshalb treffen die oben gemachten Ausführungen für eine entsprechende Anwendung des § 16 I GBO. auf die Eintragungsbewilligung im gleichen Maße auch auf die zu dieser etwa noch erforderliche Genehmigung zu. Auch diese darf an keinen Vorbehalt geknüpft sein, damit dem Grundbuchamt nicht die Prüfung der Frage auferlegt wird, ob dieser Vorbehalt inzwischen erledigt ist und die Eintragung sofort erfolgen kann, ob also auch die Eintragung von seiten des Genehmigenden zur Zeit bereits gewollt sei. Dabei muß ebenso wie oben (§ 7) unterschieden werden, ob der Vorbehalt der Zustimmung selbst hinzugefügt worden ist oder aber, ob es sich um die Zustimmung zur Eintragung eines inhaltlich beschränkten Rechts handelt. In letzterem Falle käme eine Anwendung des § 16 GBO. nicht in Frage. Eine vorbehaltlos zur Eintragung eines inhaltlich beschränkten Rechts erteilte Genehmigung wäre unbedenklich zulässig.

Eine fast wörtlich das gleiche besagende Stelle findet sich bereits im Corpus iuris. Allerdings gab es damals noch kein Grundbuch, aber für die Genehmigung des Vormundes zu einem Geschäfte seines Mündels ist bereits dasselbe festgestellt worden. Die Genehmigung müsse unbedingt erteilt werden. Das schließe aber nicht aus, daß das zu genehmigende Geschäft ein bedingtes sei. (Ich meine folgende Digestenstelle: l. 8 Dig. de auctor. et consens. tut. 26, 8: Ulpianus libro quadragesimo octavo ad Sabinum. Etsi condicionalis contractus cum pupillo fiat, tutor debet pure auctor fieri: nam auctoritas non condicionaliter, sed pure interponenda est, ut condicionalis contractus confirmetur.)

In allen diesen Fällen, in denen entweder der Vorbehalt einem Eintragungsantrage oder aber einer Eintragungsbewilligung allein oder auch gleichzeitig beiden oder aber der Genehmigung zu einer Eintragungsbewilligung hinzugefügt worden ist, wird durch § 16 I GBO. bzw. durch seine entsprechende Anwendung bestimmt, daß einem derartigen Eintragungsantrage bzw. auf eine derartige Bewilligung hin eine Eintragung nicht stattfinden solle. Derartige Eintragungsvoraussetzungen sind für den Grundbuchverkehr nicht geeignet.

III. Zulässige Vorbehalte.

§ 9.

Vorbehalt beim Eintragungsantrag, daß von mehreren beantragten Eintragungen die eine nicht ohne die andere erfolgen soll: § 16 II GBO.

Darüber, wie sich das Grundbuchamt im einzelnen zu verhalten hat, ob diese Anträge abzuweisen sind oder eine ZV. zu erlassen ist, soll erst im nächsten Absatz das Nähere gesagt werden.

Jetzt wollen wir erst untersuchen, welche Ausnahmen von diesem eben genannten Grundsatze der Unzulässigkeit solcher beschränkten Eintragungsvoraussetzungen für den Grundbuchverkehr bestehen, wo also entgegen der in § 16 I GBO. ausgesprochenen Regel die Hinzufügung eines Vorbehalts den Antrag, die Bewilligung oder ihre Genehmigung nicht zu einer für den Grundbuchverkehr unbrauchbaren Eintragungsvoraussetzung macht.

Zunächst ist eine Ausnahme für bestimmte Vorbehalte vom Gesetzgeber selbst ausdrücklich bestimmt worden: und zwar im § 16 II GBO.:

„Werden mehrere Eintragungen beantragt, so kann von dem Antragsteller bestimmt werden, daß die eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen soll."

Ein Vorbehalt dieser Art ist demnach zulässig, wenn mehrere Eintragungen beantragt werden. Aus welchem Grunde diese Ausnahme von der Regel des § 16 I GBO. im Gesetz Aufnahme gefunden hat, sagen die Mot.GBO. und die Denkschrift in eindeutiger Weise:

„Geht das Begehren dahin, daß mehrere Eintragungen, die eine nicht ohne die andere, vorgenommen werden sollen, so bezieht sich ein solcher Vorbehalt weniger darauf, ob der Antrag als gestellt gelten solle, als vielmehr darauf, was beantragt wird, nämlich eine Mehrheit von Eintragungen in ihrem Zusammenhange. Die Zulässigkeit einer solchen Zusammenfassung kann durch das Interesse der Beteiligten gefordert werden. Sie erleichtert die Erfüllung Zug um Zug" (Mot. GBO. S. 72).

In gleicher Weise begründet die Denkschrift, daß eine solche Ausnahme zulässig sein müsse, dahin:

„Jedoch läßt für den Fall, daß mehrere Eintragungen gleichzeitig oder nacheinander beantragt werden, der Entwurf (§ 15 II) mit Rücksicht auf das praktische Bedürfnis einen Vorbehalt zu, wonach die eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen soll. Durch diesen Vorbehalt wird namentlich die Erfüllung Zug um Zug erleichtert" (D. zu § 15).

Die Mot. GBO. empfinden bereits — wenn auch undeutlich — daß der in § 16 II GBO. gemeinte Vorbehalt von anderer rechtlicher Natur sei als die in I als unzulässig erklärten. Durch diese würde die Prüfungstätigkeit des Grundbuchamts erweitert werden auf die Frage, ob die Beteiligten die Eintragung wirklich schon wollen oder noch nicht. Eine solche Prüfung ist nicht Aufgabe des Grundbuchamts, sondern die Beteiligten müssen sich selbst entscheiden, ob die Eintragungen erfolgen sollen bzw. muß bei Streitigkeiten darüber, ob bereits eine Eintragung bindend bewilligt und daher verlangt werden kann, notfalls das Prozeßgericht die Entscheidung treffen. Anders bei § 16 II GBO.: Hier soll nicht eine Zweifelsfrage geklärt werden, sondern es handelt sich lediglich um die Feststellung, ob das Grundbuchamt einem gleichzeitig gestellten andern Antrage des Antragstellers entsprechen kann oder nicht. Da es über diesen Antrag auf jeden Fall eine Entscheidung zu treffen hat, wird seine Tätigkeit durch diesen Vorbehalt in keiner — jedenfalls irgendwie in Betracht kommenden Weise — erweitert und erschwert. Es hat, sobald es den zweiten bzw. weiteren Antrag geprüft hat, gewissermaßen rekapitulierend festzustellen, ob dem ersten entsprochen werden kann oder nicht. Daraus folgt dann ohne weiteres, ob der zweite Antrag als gestellt gelten soll oder nicht. Darin liegt streng genommen allerdings auch eine Entscheidung über die Frage, ob die Eintragung wegen des Vorbehaltes wirklich begehrt sei oder noch nicht, also eine Entscheidung, mit der nach § 16 I GBO. das Grundbuchamt nicht befaßt werden soll. Im § 16 II GBO. bietet die Entscheidung dieser Frage aber keinerlei Schwierigkeiten. Sie tritt daher zurück gegenüber der Erwägung, daß der Antragsteller ein berechtigtes Interesse haben kann, zwei oder mehrere Eintragungen zu einer Einheit zusammenzufassen (Güthe-Triebel § 16 GBO. Anm. 2 a. E.). Als Beispiel für ein solches berechtigtes Interesse geben die Mot. die Erleichterung der Erfüllung Zug um Zug an. Daß dies nur ein Beispiel ist, wird weiter unten zu zeigen sein.

Ein solcher Vorbehalt, daß die eine Eintragung nicht ohne die

andere erfolgen soll, ist aber nur zulässig, wenn beide von ein und demselben Grundbuchamt vorgenommen werden müssen, „eine nicht zu vermeidende Folge der Teilung der Zuständigkeit“ (Mot. GBO. S. 72). Nicht ist allerdings Voraussetzung der Zulässigkeit eines solchen Vorbehalts, daß die Eintragungen auf ein und demselben Grundbuchblatt erfolgen sollen. Handelt es sich um den Tausch zweier Grundstücke, so ist, trotzdem die Eintragung der tauschenden Eigentümer auf zwei verschiedenen Grundbuchblättern erfolgen soll, ein Vorbehalt, daß der eine nur einzutragen ist, wenn auch der andere als neuer Eigentümer des anderen Grundstücks eingetragen werden kann, durchaus zulässig. Nur so wird in diesem Falle die Erfüllung Zug um Zug gesichert.

Dagegen ist eine weitere „nicht zu vermeidende Folge der Teilung der Zuständigkeit“, daß die voneinander abhängig gemachten Eintragungen, falls mehrere Abteilungen bei einem Grundbuchamt bestehen, von ein und derselben Abteilung erledigt werden können. Es muß also ein und derselbe Grundbuchrichter über die Zulässigkeit sämtlicher gestellten Eintragungsanträge entscheiden können. Denn wenn dies nicht der Fall sein sollte, und daher der einzelne Grundbuchrichter nicht über den Antrag im ganzen beschließen kann, so ist der Antrag an die Bedingung geknüpft, daß auch der andere beteiligte Grundbuchrichter antragsgemäß beschließt. Dieser Umstand würde sich für den mit der Sache befaßten Grundbuchrichter als ein äußerer Umstand darstellen, so daß es sich um einen nach § 16 I GBO. unzulässigen Vorbehalt handeln würde (Kretzschmar I S. 49).

Notwendig ist allerdings nicht, daß die mehreren Eintragungen, die voneinander abhängig gemacht werden, auch gleichzeitig beantragt worden sind. Es darf indes noch keine von ihnen durch Eintragung erledigt sein. Denn wenn eine früher beantragte Eintragung bereits erfolgt ist, kann sie nicht auf Grund des Vorbehalts im Falle der Abweisung oder Beanstandung eines späteren Eintragungsantrages wieder gelöscht werden (Oberneck Bd. I S. 126; Achilles-Strecker, GBO. § 16 Anm. 2 a. E.).

Dagegen bemerkt bereits die Denkschrift: „er (der Vorbehalt i. S. von § 16 II GBO.) braucht übrigens nicht ausdrücklich ausgesprochen zu werden, vielmehr genügt es, wenn er sich aus den Umständen ergibt.“ Die Beantwortung dieser Frage ist die einzige Schwierigkeit, die sich bei der Anwendung des § 16 II GBO. ergeben kann. Diese Schwierigkeit besteht also nicht in einer eigentlichen rechtlichen, sondern es handelt sich dabei lediglich um eine Frage der Auslegung eines entweder nur unklar oder aber über-

haupt nicht mit ausdrücklichen Worten zum Ausdruck gebrachten Vorbehalts des § 16 II GBO. Wenn daher diese Bestimmung in Schrifttum oder Rechtsprechung behandelt wird, so geht es fast stets nur um die Frage der Deutung des Willens der Beteiligten, wie er in deren Eintragungsantrage zum Ausdruck gekommen ist, ob nämlich einmal aus der Fassung des Eintragungsantrages oder aus den Begleitumständen angenommen werden muß, die Beteiligten wollten mehrere beantragte Eintragungen in einen derartigen Zusammenhang bringen, daß die eine nicht ohne die andere erfolgen solle.

Wann nun das eine oder das andere anzunehmen ist, dafür lassen sich allgemein gültige Regeln nicht aufstellen. Dazu sind die einzelnen Fälle einander zu verschieden. Fast jeder bedarf einer besonderen Behandlung. Wieweit für gewisse „typische" Fälle sich eine feststehende Rechtsprechung gebildet zu haben scheint, ist aus den größeren Kommentaren zur GBO. ohne Mühe zu entnehmen. Dennoch aber ist zu berücksichtigen, daß auch fast jeder „typisch" erscheinende Fall stest seine Besonderheiten haben kann, die häufig eine Abweichung von den in der anscheinend völlig zutreffenden Entscheidung entwickelten Auslegungsgrundsätzen erforderlich macht. Zwar bewegt sich der Verkehr mit dem Grundbuchamt fast stets in bestimmten, fast zu Formeln gewordenen Anträgen mit ebenfalls formularmäßig abgefaßten Bewilligungen und Auflassungen. Dies ist einmal die Folge der amtlichen Formulare und der Formularbücher auf dem Gebiete der freiwilligen Gerichtsbarkeit und der gerade auf grundbuchrechtlichem Gebiete auch von den Notaren häufig verwandten vorgedruckten Formulare. Das soll aber kein Tadel sein. Denn sowohl den Notaren wie auch den Grundbuchämtern wird dadurch die Arbeit nicht unwesentlich erleichtert, letzteren besonders dadurch, daß sie die Anträge und Unterlagen stets nach einem besonderen Schema geordnet vorfinden.

Der eigentliche Grund des Gebrauchs von Formularen und Formularbüchern liegt aber in der durch die GBO. vorgeschriebenen streng formellen Regelung des Verkehrs mit dem Grundbuchamte. Diese gestattet bei Abfassung der Anträge wie auch Urkunden der ihnen zugrunde liegenden materiellen Rechtsgeschäfte nur unwesentliche Abweichungen in der Fassung.

So scheint es zunächst, als ob im Grundbuchwesen auch eine einheitliche Entscheidung gewisser typischer Fälle möglich wäre, und sich daher auch allgemeingültige Grundsätze aufstellen ließen, wann in zweifelhaften Fällen ein Vorbehalt i. S. von § 16 II GBO. als gewollt anzunehmen ist. Dem ist aber nicht so.

Den Hintergrund für die sich in etwa gleichbleibenden Formen bewegenden Anträge an das Grundbuchamt bildet stets ein bestimmter wirtschaftlicher Vorgang. Dieser findet seinen Niederschlag in den materiellrechtlichen Rechtsgeschäften, die ihrerseits der Anlaß zur Stellung bestimmter Anträge an das Grundbuchamt sind. Die Anträge lassen sich daher nur deuten, wenn man auf die sie veranlassenden Rechtsgeschäfte und den durch sie erstrebten wirtschaftlichen Erfolg zurückgeht. Für die Auslegung von Rechtsgeschäften gibt es nun aber keine allgemeingültigen Regeln. Daraus folgt, daß das gleiche auch für die an das Grundbuchamt gestellten Anträge gelten muß, obwohl diese rein äußerlich betrachtet sich in den meisten Fällen fast gleichen je nachdem, ob eine Eintragung, Löschung, Umschreibung oder anderes beantragt wird; man muß stets auf die den Antrag veranlassenden wirtschaftlichen Vorgänge zurückgehen, um den Willen der Beteiligten bei unklaren Anträgen zu erforschen und diesem gerecht werden zu können. Diese wirtschaftlichen Vorgänge sind aber in jedem Falle wieder besondere, denn kein Fall gleicht ganz dem andern. Daraus erhellt, daß es unmöglich ist, im Wege wissenschaftlicher Untersuchung allgemeine Grundsätze herauszuarbeiten, wann aus dem unklaren Antrage der Beteiligten ein Vorbehalt i. S. von § 16 II GBO. herausgelesen werden muß. Es kommt stets auf die besondere Lage des einzelnen Falles an. Der geübte Grundbuchrichter wird leicht ersehen, ob die Beteiligten bei gleichzeitiger Beantragung mehrerer Eintragungen diese in einen solchen Zusammenhang bringen wollten, daß die Erledigung nur gemeinsam geschehen soll. Im übrigen wird in ganz zweifelhaften Fällen eine Anfrage an sämtliche Beteiligten Klarheit schaffen.

§ 10.

Vorbehalt bei Bewilligung und Zustimmung dazu, daß von mehreren beantragten Eintragungen die eine nicht ohne die andere erfolgen soll.

Ist ein Vorbehalt nun aber nicht dem Eintragungsantrage, sondern der Eintragungsbewilligung hinzugefügt, so mußte nach den obigen Darlegungen wegen Gleichheit des gesetzgeberischen Grundes § 16 I GBO. entsprechend auf diese an einen Vorbehalt geknüpfte Eintragungsbewilligung zur Anwendung kommen. Dasselbe muß auch von § 16 II GBO. gelten. Denn der oben durch Mot. und

Denkschrift belegte Grund, der den Gesetzgeber zur Aufnahme des § 16 II GBO. in die GBO. hinsichtlich der an einen Vorbehalt geknüpften Eintragungsanträge bestimmt hat, trifft in genau gleicher Weise für die Eintragungsbewilligung zu, der ein solcher Zusatz, wie ihn § 16 II GBO. im Auge hat, hinzugefügt worden ist. Auch dadurch, daß in der Eintragungsbewilligung ein dem § 16 II entsprechender Vorbehalt aufgenommen wird, tritt diejenige Wirkung ein, deren Herbeiführung der § 16 II bezweckt. Vor allem wird auch gerade dadurch die Erfüllung Zug um Zug in besonderem Maße gesichert, was in Fällen, in denen der Vorbehalt nur dem Antrage hinzugefügt ist, aus den oben in § 8 S. 41 f. dargelegten Gründen nicht immer erreicht wird. Es wird daher sowohl in der Rechtslehre wie auch in der Rechtsprechung ausnahmslos für zulässig gehalten, daß die Eintragungsbewilligung, obgleich sie grundsätzlich unbedingt sein muß, von der gleichzeitigen Vornahme anderer Eintragungen abhängig gemacht werden kann: Turnau-F. § 19 Anm. II 4; Oberneck I S. 226; Arnheim § 19 A 16; Güthe-Triebel § 19 Anm. 53; Kretzschmar I S. 50; OLG. Dresden in OLG. 21 S. 3; LG. Dresden in ZblFG. 1 S. 7. Hierbei ist auffallend, daß Güthe-Triebel für die Zulässigkeit solcher Vorbehalte bei der Bewilligung auf § 16 II GBO. in gewundener Ausdrucksweise („Trotzdem wird ... nicht für unzulässig zu erachten sein") zurückgreift, obwohl er die entsprechende Anwendbarkeit von Abs. I dieser selben Bestimmung auf die Bewilligung hartnäckig verneint.

Auch hier kann es sich um eine alleinige Bewilligung nach § 19 GBO. handeln wie auch um eine solche, die bei der Auflassung neben dem auch für das formelle Liegenschaftsrecht nach § 20 GBO. erforderlichen Nachweise der Einigung erteilt worden ist. Dafür, daß auch im letzteren Falle der Zulässigkeit eines solchen Vorbehalts § 925 II BGB. nicht entgegensteht, gilt das oben zu § 8 S. 30 f. Gesagte in gleicher Weise.

Endlich muß auch dieselbe Ausnahme von dem Grundsatz der Unbedingtheit der Eintragungsbewilligung oder Einigung auch für die private oder behördliche Zustimmung zu einer solchen gelten. Denn nach dem oben Ausgeführten ist diese Zustimmung den Grundsätzen der Eintragungsbewilligung zu unterstellen. Wenn auch materiellrechtlich eine solche Zustimmung an einen Vorbehalt geknüpft werden könnte, so müßte ein solcher wegen § 16 I GBO., der wegen der ratio legis auch auf die Zustimmung als Teil der Eintragungsbewilligung entsprechend anzuwenden war, nach formellem Recht unzulässig bleiben. Wie der Zweck des Ge-

setzes zur entsprechenden Anwendung von § 16 I GBO. auf die Zustimmung zu einer Eintragungsbewilligung zwang, so muß auch das gleiche für II a. a. O. gelten.

Die ratio legis, wegen deren die Bestimmung des II im Gesetz Aufnahme gefunden hat, ergibt sich aus dem Interesse der Beteiligten an der Möglichkeit einer solchen Zusammenfassung mehrerer Eintragungen; es soll insbesondere die Erfüllung Zug um Zug erleichtert werden. Auf den ersten Blick mag es nun so erscheinen, als ob diese ratio legis, zumindest bei einer behördlichen Genehmigung, nicht zutrifft. Vor allem wird eine Behörde im einzelnen Falle oder sogar in der Mehrzahl der Fälle ihrer Zustimmung einen solchen Vorbehalt nicht deshalb hinzufügen, weil sie die Erfüllung Zug um Zug erleichtern will. Für eine Behörde sind in der Regel in erster Linie andere, insbesondere öffentliche Gesichtspunkte als die Erleichterung der Abwicklung der zwischen den Beteiligten bestehenden Beziehungen maßgebend. Wenn es somit meist nicht Absicht, Motiv für die Behörde ist, die Erfüllung Zug um Zug etwa zu erleichtern, wenn sie einen solchen Vorbehalt ihrer Zustimmung hinzugefügt, so kann doch die Tatsache nicht hinweggeleugnet werden, daß die bedingte Erteilung der Zustimmung die Erfüllung Zug um Zug tatsächlich erleichtert. Denn dadurch, daß die Behörde materiellrechtlich die Eintragung von der Vornahme andrer Eintragungen abhängig sein läßt, werden diese anderen Eintragungen auch zu einem Bestandteile der rechtlichen Beziehungen zwischen den Beteiligten gemacht (KGJ. 44 A 191 ff.). So trifft auch bei behördlicher Zustimmung die Zweckbestimmung des § 16 II GBO. zu, daß die Hinzufügung des Vorbehalts dann gestattet ist, wenn sie vor allem die Erfüllung Zug um Zug erleichtert. Daß diese Erleichterung das Motiv der Hinzufügung sein muß, ist dagegen nirgends ausgesprochen.

Deshalb darf wegen entsprechender Anwendung des § 16 II GBO. die Zustimmung, die grundsätzlich im Grundbuchverfahren nur dann verwertbar ist, wenn sie uneingeschränkt erteilt ist, auch ausnahmsweise von einer Bedingung abhängig gemacht werden, nämlich von der Bedingung der Vornahme andrer Eintragungen. Der Grundbuchrichter ist daher verpflichtet, den Eintritt derartiger Bedingungen, ob alle beantragten Eintragungen erfolgen können, zu prüfen. Dabei ist natürlich auch hier Voraussetzung, daß es sich um Eintragungen handelt, die sämtlich von demselben Grundbuchamt und dort von ein und derselben Abteilung erledigt werden sollen (OLG. Dresden, OLG. 21 S. 83; BayObLG. in Recht 1909 Nr. 2551).

Vorbehalt darf sich aber nur auf die Vornahme der anderen Eintragung als solche, nicht auch auf die dadurch erhoffte Rechtsänderung beziehen.

In allen diesen Fällen, in denen ein Vorbehalt derart gesetzt ist, daß die eine Eintragung nicht ohne die andere vorgenommen werden solle, ist aber zu beachten, daß diese Bedingung nur die Vornahme der Eintragung als solche, nicht aber auch die Herbeiführung der durch die Vornahme der Eintragung bezweckten Rechtsänderung betreffen darf. Bei einem Tauschvertrag z. B. muß also der Vorbehalt dahin lauten, daß die Eintragung bei dem einen Grundstück nur vorgenommen werden soll, wenn auch auf dem andern Grundbuchblatt die Eintragung vorgenommen wird. Nicht dagegen dürfen die Eintragungen davon abhängig gemacht werden etwa in der Weise, daß die Eintragung nur erfolgen solle, falls auch durch die Vornahme der andern Eintragung der andere der Tauschenden an dem zu tauschenden Grundstück Eigentum erlangt.

Eine hier nicht erneut zu untersuchende Frage ist es, ob etwa vom Standpunkt des materiellen Rechts aus die Hinzufügung einer solchen Bedingung beim Eintragungsantrag, Bewilligung oder der Zustimmung hierzu zulässig ist. Für die Auflassung ist diese Frage in dem oben § 8 (S. 32) abgegrenzten Umfange des § 925 II BGB. zu verneinen. Jetzt handelt es sich nur darum, ob die Hinzufügung eines solchen Vorbehalts vom Standpunkte des formellen Rechts zulässig ist, also insoweit, wie Antrag oder Bewilligung oder Zustimmung zu letzterer als Eintragungsvoraussetzungen in Betracht kommen. Diese Zulässigkeit eines solchen Vorbehalts wird aber nur aus der Anwendung bzw. der entsprechenden Anwendung des § 16 II GBO. hergeleitet und kann deshalb auch in keinem größeren Umfange zulässig sein, als es die genannte Bestimmung gestattet. In dieser ist aber nur die Rede davon, daß bestimmt werden kann, daß die eine E i n t r a g u n g nicht ohne die andere erfolgen soll. Der Vorbehalt darf sich also nur darauf beziehen, ob die Eintragung vollzogen werden kann bzw. bereits vollzogen ist; mithin kann Bedingung nur sein die Vornahme der Eintragung als solche, nicht auch die damit erhoffte Rechtsänderung.

Eine Ausdehnung der Vorschrift auf die Herbeiführung der Rechtsänderung ist überdies deswegen unzulässig, weil der Grund-

buchrichter in den meisten Fällen gar nicht die Möglichkeit hat, nachzuprüfen, ob die Rechtsänderung durch die Eintragung auch herbeigeführt werden wird. Da nach dem formellen Konsensprinzip des § 19 GBO. — abgesehen von § 20 GBO. — die materiellrechtliche Einigung oder die sonstige materiellrechtliche Erklärung nicht vorgelegt werden muß, würde ihm die Möglichkeit der Nachprüfung gar nicht gegeben sein, zudem auch über seinen Wirkungskreis hinausgehen.

§ 12.

Sonstige, nach der ratio legis des § 16 GBO. zulässige Vorbehalte.

Wir haben bisher gesehen, daß der Grundsatz des § 16 I GBO. auf Eintragungsanträge wie auch auf Bewilligungen und Zustimmungen zu diesen in gleicher Weise Anwendung findet, als dies auch bei der in § 16 II GBO. vom Gesetzgeber ausdrücklich festgestellten Ausnahme von diesem Grundsatz der Fall ist. Daneben gibt es aber, wie bereits oben gelegentlich der Ausführungen darüber, was man unter einem Vorbehalt im § 16 GBO. zu verstehen hat, angedeutet wurde, auch Ausnahmen von dem Grundsatz, die nicht unter § 16 II GBO. sich bringen lassen, die aber trotzdem durch die ratio legis gerechtfertigt werden. Denn, wie oben ausgeführt, ist es nicht möglich, diese ratio legis bereits in die Begriffsbestimmung des Wortes „Vorbehalt" mit aufzunehmen, so daß daraus sich bereits ergäbe, daß manche Fälle dem Wortlaut nach zwar unter § 16 I GBO. fielen und deshalb als unzulässig anzusehen seien, während in Wirklichkeit doch eine Ausnahme von dieser Regel gemacht werden muß.

Daß dies in vielen Fällen erforderlich ist, die scheinbar nach § 16 I GBO. für den Grundbuchverkehr wegen der Einschränkung des Antrages, der Bewilligung oder der Zustimmung unbrauchbar zu sein scheinen, hat man bereits sehr bald nach Inkrafttreten der GBO. eingesehen. Als erster wies Turnau-Förster[1]) darauf hin, daß die Anwendung des § 16 I GBO. „nicht übertrieben werden dürfe". Ihm haben sich fast ausnahmslos das gesamte Schrifttum wie auch die Rechtsprechung angeschlossen, ohne aber dabei eine eingehendere Begründung und eine einigermaßen sichere Ab-

[1]) Liegenschaftsrecht Bd. 2: GBO. § 16 Anm. 2.

grenzung zu geben, wann in der Anwendung des § 16 I GBO. eine solche „Übertreibung" zu sehen sei.

Im einzelnen sagt Turnau-Förster, wo die Erledigung des Antrags an eine Voraussetzung gebunden sei, die sich sogleich ohne sonderliche Mühe feststellen ließe, dürfe sich das Grundbuchamt nicht hinter die Vorschrift des § 16 I GBO. zurückziehen. Eine andere, sich streng an den Wortlaut des § 16 I GBO. anschließende Behandlung der Sache würde dem Grundbuchamt die Arbeit nicht erleichtern, sondern erschweren, dem Zweck der Vorschrift also nicht entsprechen.

Unter Hinweis auf Turnau-Förster erklärt Predari (GBO. § 16 Anm. 1), der für die Abwicklung der Grundbuchgeschäfte notwendige Formalismus dürfe nicht überspannt werden. Auch Meikel (GBO. § 16 Anm. 3 a) stimmt Turnau-Förster zu, indem er ausführt, daß die Anwendung der Vorschrift des § 16 I GBO. nicht übertrieben werden dürfe und ihre strenge Anwendung durch die Rücksicht auf die wahren Interessen der oft geschäftsunkundigen und ungeschickten Parteien nach freiem Ermessen des Grundbuchrichters zu mildern sei. Ebenso fast wörtlich Oberneck (Bd. I § 26 S. 226). Entsprechend sagt Arnheim (GBO. § 16 Anm. 9), daß § 16 GBO. dann keine Anwendung findet, wenn das Grundbuchamt ohne weiteres mit Sicherheit feststellen kann, daß der Tatbestand, an dessen Vorliegen die Eintragung geknüpft ist, gegeben ist. Dasselbe führt Güthe-Triebel (GBO. § 16 Anm. 3 a. E.) aus: In Fällen, in denen die Erledigung des Antrags von dem Eintritt oder Nichteintritt einer der Vergangenheit angehörigen Tatsache abhängig gemacht wird, wird der Grundbuchrichter dem Antrage ohne weiteres stattzugeben haben, wenn das Gegebensein der Tatsachen ohne weitere Mühe und mit Sicherheit vom Grundbuchrichter festgestellt werden kann. Durch die Feststellung der Vorbehaltstatsachen erweise sich, daß das Eintragungsbegehren ein von vornherein vorbehaltloses gewesen sei. Ebenso betont bereits Willenbücher (GBO. § 16 Anm. 1), daß die Anwendung der Bestimmung des § 16 I keine übermäßige sein dürfe. Wenn der Vorbehalt, an den der Eintragungsantrag geknüpft ist, ohne weiteres durch Einsicht des Grundbuchs erledigt werden könne, so würde das Grundbuchamt diese Einsicht nicht ablehnen dürfen.

Die Rechtsprechung höherer Gerichte hat sich naturgemäß mit der Frage, ob die Anwendung von § 16 I GBO. nicht überspannt werden dürfe, ob also auch abgesehen von II a. a. O. Ausnahmen stattzufinden hätten, nur selten beschäftigt. Denn verfährt der

Grundbuchrichter dementsprechend vorsichtig mit der Anwendung von § 16 I GBO., läßt er also die oben genannten Vorbehalte zu, so kommt es zu keiner Beschwerde der Beteiligten. Lehnt er dagegen die Nachprüfung etwa eines Vorbehalts, der sich durch einfache Einsicht des Grundbuchs klarstellen läßt, ab, so werden die Beteiligten sich lieber selbst dieser kleinen Mühe unterziehen, ehe sie den Beschwerdeweg beschreiten.

So ist mir nur eine einzige Entscheidung bekannt geworden, in der die eben erörterte Frage der Nichtanwendung von § 16 I GBO. wenigstens inzidenter auch für Fälle bejaht wurde, die sich nicht unter II a. a. O. bringen lassen. Das BayObGL. (in OLG. 23 S. 343 v. 19. 5. 1911) hat in einem Falle, in dem die Eintragungsbewilligung auf eine Hypothek nach Vorgang von 180 000 M. lautete, ausgesprochen: Der § 16 I GBO. solle dem Grundbuchamt die Prüfung der Frage ersparen, ob nach gegenwärtiger Sachlage die Eintragung wirklich begehrt sei. Ein Vorbehalt ist aber in dem (wohl der Bewilligung entsprechenden) Antrage zu erblicken, daß die Hypothek an einer bestimmten Stelle oder hinter einem bestimmten Betrage eingetragen werden soll. Kann das Grundbuchamt die Sachlage sofort klarstellen, ergibt sich also die Erledigung des Vorbehalts ohne weitere Nachprüfung, so bestehe kein Anlaß, den Antrag zurückzuweisen.

In dieser Entscheidung wird darauf verzichtet, eine Begründung dafür zu geben, weswegen von der Zurückweisung des Antrages aus § 16 I GBO. abgesehen werden soll. Der Senat begnügt sich mit dem Hinweis, daß dann, wenn sich die Erledigung des Vorbehaltes leicht feststellen lasse, „kein Anlaß" zur Zurückweisung des Antrages bestehe.

Im Ergebnis ist dem auch durchaus zuzustimmen. Die oben erwähnten Schriftsteller, insbesondere T u r n a u - F ö r s t e r haben aber bereits andeutungsweise darauf hingewiesen, womit die Zulässigkeit solcher leicht nachzuprüfender Vorbehalte zu begründen ist: Mit dem Zweck der Gesetzesbestimmung. Die Beanstandung oder Zurückweisung eines Antrages mit einem Vorbehalt, dessen Erledigung sich ohne Mühe und mit Sicherheit feststellen läßt, würde gegen diesen Zweck des Gesetzes verstoßen. Es würde das Gegenteil von dem erreicht werden, was durch diese Bestimmung beabsichtigt worden ist.

Welches nun die ratio legis des § 16 GBO. ist, läßt sich aber nur feststellen, wenn man die Bestimmung als ganze, nicht nur in ihren einzelnen Absätzen betrachtet. Wir hatten oben bereits mehrfach Gelegenheit, auf die ratio legis der e i n z e l n e n Absätze des

§ 16 GBO. einzugehen. Um Umklarheiten auszuschließen, lassen sich einige Wiederholungen jetzt nicht vermeiden, wo es darum geht, unter Betrachtung der ganzen Bestimmung und ihrer Stellung im System des formellen Liegenschaftsrechtes herauszuarbeiten, wann Ausnahmen vom Grundsatz des § 16 I GBO. zu machen sind, obwohl es sich nicht um einen Vorbehalt der im Abs. II a. a. O. vom Gesetzgeber ausdrücklich von der Regel des Abs. I ausgenommenen Art handelt. Wegen der zum Teil bereits bekannten Stellen aus den Gesetzesmaterialien darf ich mich jedoch etwas kürzer fassen:

Das Grundbuchamt soll durch den Antrag zu einer Eintragung veranlaßt werden. Ist jedoch diesem Antrage eine Selbstbeschränkung seitens des Antragstellers hinzugefügt worden, so darf dem Grundbuchamt die Prüfung der Frage nicht zugemutet werden, ob nach der gegenwärtigen Sachlage die Eintragung wirklich begehrt sei [2]). Die Prüfung dieser Frage soll dem Grundbuchbeamten erspart bleiben [3]), denn eine Eintragung auf Grund eines an einen Vorbehalt geknüpften Antrages könnte erst dann erfolgen, nachdem die Nachprüfung ergeben hat, daß die aufschiebende Bedingung erfüllt, die auflösende ausgefallen bzw. der Vorbehalt erledigt ist. Dies festzustellen ist aber Aufgabe der Beteiligten, evtl. des Prozeßgerichts, jedoch nicht der Grundbuchbehörde, deren Nachprüfung nach dem formellen Konsensprinzip nur darauf sich richten darf, ob der Antrag so, wie er vorliegt, die Eintragung rechtfertigt [4]).

Von diesem Grundsatz, daß das Grundbuchamt nicht durch Hinzufügung eines Vorbehalts zu einer weitergehenden Prüfung gezwungen werden darf, als sie von ihm ohne einen solchen Vorbehalt vorzunehmen wäre, gestattet der Gesetzgeber die Ausnahme des II a. a. O. Zu deren Begründung ist angeführt: „Geht das Begehren dahin, daß mehrere Eintragungen, die eine nicht ohne die andere, vorgenommen werden sollen, so bezieht sich ein solcher Vorbehalt weniger darauf, ob der Antrag als gestellt gelten solle, als vielmehr darauf, was beantragt wird, nämlich eine Mehrheit von Eintragungen in ihrem Zusammenhang. Die Zulässigkeit einer solchen Zusammenfassung kann durch das Interesse der Beteiligten erfordert werden. Sie erleichtert insbesondere die Erfüllung Zug um Zug.“ [5]) Ebenso sagt die Denkschrift zu § 15 E. II GBO.: „Jedoch läßt für den Fall, daß mehrere Eintragungen gleichzeitig oder

[2]) Mot.GBO. S. 72.
[3]) D. zu § 15 E. II GBO.
[3]) D zu § 15 E. II GBO.
[4]) Mot.BGB. 3 S. 186.
[5]) Mot.GBO. S. 72.

nacheinander beantragt werden, der E. II GBO. § 15 II mit Rücksicht auf das praktische Bedürfnis einen Vorbehalt zu, wonach die eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen soll. Durch diesen Vorbehalt wird namentlich die Erfüllung Zug um Zug erleichtert ..."

Einmal soll also durch § 16 I GBO. dem Grundbuchrichter die Arbeit erleichtert werden, er soll nicht durch Maßnahmen der Beteiligten gezwungen werden, etwas zu prüfen, was nicht zu den bereits vom Gesetz vorgeschriebenen Eintragungsvoraussetzungen gehört, sondern erst durch die Beteiligten zu einer solchen „Eintragungsvoraussetzung" gemacht wird. Dies ist wohl zum Teil deshalb geschehen, um die an sich schon für den Grundbuchrichter nach § 12 GBO. in Verbindung mit den Landesgesetzen [6]) bestehende Haftpflicht nicht noch durch Erstreckung auf willkürlich von den Beteiligten gestellte Voraussetzungen der Eintragung ins Untragbare auszudehnen. Zum andern aber verträgt der Grundbuchverkehr im Interesse der schnellen Erledigung von Anträgen zur Klarstellung der Rechte am Grundstück nur unbedingte, vorbehaltlose Erklärungen.

Diesen Interessen der Behörde an Erleichterung des Verfahrens und der Allgemeinheit an Klarstellung der Rechtsverhältnisse stehen die Interessen der Beteiligten gegenüber. Für den Fall des § 16 II GBO. nimmt nun der Gesetzgeber mit Recht an, daß letztere die ersteren bei weitem überwiegen. Gewiß ist auch hier der Grundbuchbeamte zunächst im Zweifel, ob die Beteiligten die Eintragung wünschen. Sobald er aber die Möglichkeit, sämtliche Anträge erledigen zu können, festgestellt hat, sind diese Zweifel eindeutig behoben. Um dies feststellen zu können, hat er aber keine weitergehende Prüfung vorzunehmen, als er auch sonst bei Erledigung sämtlicher Anträge vornehmen müßte. Denn der Vorbehalt besteht hier darin, daß sämtliche begehrten Eintragungen den gesetzlichen Voraussetzungen entsprächen. Allerdings um eine Kleinigkeit ist seine Prüfungspflicht doch erweitert: Werden mehrere Eintragungen ohne einen Vorbehalt der im § 16 II GBO. genannten Art beantragt, so untersucht der Grundbuchamte jeden einzelnen und erledigt ihn einen nach dem andern, je nachdem durch Eintragung, Zwischenverfügung oder Zurückweisung. Durch den genannten Vorbehalt wird er indes gezwungen, zunächst die Eintragungsvoraussetzungen sämtlicher Anträge zu prüfen, dann festzustellen, ob auch sämtlichen Anträgen ohne weiteres stattgegeben werden kann. Nachdem dies geschehen ist, muß er die

[6]) Art. 8 preuß. AG.z.GBO.

— dann zwar einfache — Frage entscheiden, ob unter diesen Umständen die Eintragungen bzw. die einzelne Eintragung gewollt ist. Zunächst erscheint es so, als ob es sich dabei nur um eine theoretisch ausgeklügelte Mehrbelastung des Grundbuchrichters handele, die ihm seine Tätigkeit praktisch in keiner Weise erschwere.

Dem ist aber nicht so. Wenn wir uns daran erinnern, daß ein solcher Vorbehalt, die eine Eintragung dürfe nicht ohne die andere vorgenommen werden, nicht ausdrücklich gestellt zu sein braucht, sondern sich auch aus den Umständen ergeben kann, so wird möglicherweise die Nachprüfung der Eintragungsvoraussetzungen einschließlich dieses implizite hinzugefügten Vorbehalts für den Grundbuchrichter durch § 16 II GBO. doch ziemlich schwierig. Er muß dann nicht nur prüfen, ob der von den Beteiligten gemachte Vorbehalt seine Erledigung findet bzw. gefunden hat, was grundsätzlich durch § 16 I GBO. vermieden werden soll, sondern er hat zunächst zu untersuchen, ob bei einem äußerlich als vorbehaltlos erscheinenden Antrag nicht ein stillschweigend gewollter Vorbehalt i. S. von § 16 II GBO. als hinzugefügt angesehen werden muß. Und zwar muß dies der Grundbuchrichter tun in jedem Falle, in dem mehrere Anträge eingehen, die entweder dasselbe Grundbuchblatt betreffen oder aber — wie etwa beim Tausch — sich zwar auf verschiedene Grundstücke beziehen, aber doch irgendeinen Zusammenhang erkennen lassen und bei denen ein Vorbehalt des § 16 II GBO. nicht ausdrücklich hinzugefügt worden ist. Allerdings wird es am häufigsten vorkommen, daß die Anträge dasselbe Grundstück betreffen, und zwar kommt in der Praxis am häufigsten Veräußerung des Grundstücks unter Bestellung einer Restkaufgeldhypothek vor. Dabei wird, wenn nicht ganz besondere Umstände dagegen sprechen bzw. die Einheitlichkeit der Anträge ausdrücklich verneint wird, stets deren Zusammenhörigkeit angenommen werden müssen, auch wenn dies der bzw. die Antragsteller nicht ausdrücklich bestimmt haben.

Man sieht demnach, daß der Grundsatz des § 16 I durch § 16 II GBO. eine sehr einschneidende Ausnahme gefunden hat, daß also der Grundbuchrichter nicht nur die Selbstbeschränkung der Beteiligten hinsichtlich deren Erledigung, sondern auch hinsichtlich ihrer Hinzufügung zu prüfen hat, also den Willen der Beteiligten erforschen muß, obwohl sonst der Grundbuchverkehr nur klare und eindeutige Erklärungen verträgt.

Die Rechtfertigung einer solchen Erschwerung der Tätigkeit des Grundbuchamts liegt darin, daß in diesen Fällen die berech-

tigten Interessen der Beteiligten bei weitem das Erfordernis einer einfachen Abwicklung des Grundbuchverkehrs überwiegen, wie dies vor allem bei der von Motiven und Denkschrift erwähnten Sicherung der Erfüllung Zug um Zug der Fall ist. Eine Verzögerung der Eintragung tritt dabei nicht ein, und die Erschwerung der Nachprüfung ist für den Grundbuchrichter nicht derart, daß sie ihm in diesen Fällen erspart bleiben müßte.

Somit können wir zusammenfassend sagen, daß § 16 GBO. in seiner Gesamtheit einen Kompromiß darstellt zwischen den Interessen der Allgemeinheit an Klarstellung der grundbuchrechtlichen Rechtsverhältnisse und des Grundbuchamts an einfacher und schneller Abwicklung der Geschäfte mit den Belangen der unmittelbar bei der Eintragung Beteiligten. Je nachdem, ob die einen oder die anderen überwiegen, ist eine Selbstbeschränkung des Antrags, der Bewilligung oder Zustimmung hierzu vom Standpunkt des formellen Rechts statthaft oder nicht.

Dies muß aber auch dann gelten, wenn es sich nicht um einen Vorbehalt des § 16 II GBO. handelt. In diesem 2. Absatz hat der Gesetzgeber nur ein Beispiel gegeben, wann die Interessen der Beteiligten gegenüber denen des Grundbuchamts derart überwiegen, daß ein von den Beteiligten hinzugesetzter Vorbehalt trotz § 16 I GBO. zulässig ist. Es kann nicht angenommen werden, daß bei ähnlich gelagerten Fällen, in denen die Nachprüfung des Vorbehalts dem Grundbuchrichter mit Sicherheit ohne sachliche und rechtliche Schwierigkeiten möglich ist und bei denen die Beteiligten ein überwiegendes Interesse an Zufügung des Vorbehalts haben, etwas anderes gelten sollte. Es wäre nicht einzusehen, weshalb gerade der in § 16 II erwähnte Vorbehalt gegenüber den ihm im wesentlichen gleichenden eine Sonderstellung einnehmen sollte.

Dabei ist aber stets zu beachten, daß es sich wie bei § 16 II nur um solche Vorbehalte handeln kann, durch die das die Interessen der Beteiligten in jedem Falle überwiegende Interesse der Allgemeinheit an baldiger Klarstellung der Rechtsverhältnisse durch Vollziehung der grundbuchmäßigen Eintragung n i c h t beeinträchtigt wird. Wie im Falle des § 16 II a. a. O. durch den Vorbehalt als solchen keine Verzögerung der Eintragung eintreten kann, darf dies auch nicht bei nach der ratio legis ebenfalls zulässigen Vorbehalten der Fall sein. Daß bei der Erledigung eines Antrages mit Vorbehalt der im § 16 II genannten Art keine Verzögerung der Klarstellung der Rechtsverhältnisse im Grundbuch eintritt, zeigt folgende kurze Erwägung: Ob die Eintragungsvoraussetzungen für sämtliche Anträge gegeben sind, muß der

Grundbuchrichter in jedem Falle prüfen; durch Beanstandung eines dieser Anträge ohne Erledigung der bereits begründeten tritt aber keine Verzögerung ein. Selbst wenn die übrigen Anträge bei Fehlen eines Vorbehaltes des § 16 II GBO. erledigt worden wären, würde der grundbuchmäßig ausgewiesene Stand im Falle der Grundbuchberichtigung dennoch nicht vollständig mit der materiellen, bei Rechtsveränderung jedenfalls nicht mit der wirtschaftlichen Rechtslage übereinstimmen. An einem aber nur teilweise richtigen Grundbuchstand ist nichts gelegen.

Wenn also auch ein anderer Vorbehalt zulässig sein soll, so darf es sich nur um einen solchen handeln, der sich schnell und ohne welche zeitraubenden Ermittlungen des Grundbuchrichters nachprüfen läßt. Die Eintragung darf durch derartige Ermittlungen nicht hinausgezogen werden. Falls dann auch die übrigen Voraussetzungen gegeben sind — berechtigtes Interesse der Beteiligten, demgegenüber nur geringe Erschwerung der Prüfungspflicht des Grundbuchrichters —, so sind auch solche Vorbehalte beim Eintragungsantrag, der Bewilligung oder der Zustimmung zu einer solchen nach dem formellen Liegenschaftsrecht zulässig, selbst wenn sie nicht unter § 16 II GBO. fallen.

Wie sich das Grundbuchamt im einzelnen bei Erledigung derartiger Anträge zu verhalten hat, darüber auch erst im nächsten Abschnitt.

Hier möge nur noch an einigen Beispielen gezeigt werden, in welcher Art von Fällen die Hinzufügung eines Vorbehalts, abgesehen von § 16 II GBO., zulässig ist.

Zunächst mag auf den vom BayObLG. in OLG. 23 S. 343 entschiedenen Fall hingewiesen werden, daß die Eintragung einer Hypothek hinter einem bestimmten Betrage begehrt wird. Bei der hier vorzunehmenden Interessenabwägung zwischen dem der Beteiligten, insbesondere des zukünftigen Hypothekengläubigers, und dem öffentlichen an leichterer Nachprüfung der Eintragungsvoraussetzungen durch den Grundbuchbeamten ergibt sich unzweideutig, daß ersteres bei weitem überwiegt. Diesem zukünftigen Hypothekgläubiger ist außerordentlich viel daran gelegen, daß seiner neu einzutragenden Hypothek nicht zu hohe Beträge vorgehen, daß er also nicht etwa nach Zahlung der Valuta bei Aushändigung des Briefes die unangenehme Überraschung erlebt, daß vielleicht der Eigentümer vor seiner Hypothek das Grundstück noch inzwischen höher belastet hat, als dies bei der Grundbucheinsicht der Fall war. Ist der Bewilligung oder dem Eintragungsantrage ein entsprechender Vorbehalt hinzugefügt, so bleibt der Gläubiger vor derartigen

Überraschungen gesichert. Denn stimmen die Voraussetzungen nicht, von denen er ausgegangen ist, so erfolgt die Eintragung nicht, also kann ihn der Eigentümer auch nicht durch Aushändigung des Briefes zur Zahlung der Valuta veranlassen.

In der Praxis erscheint der in letzterer Entscheidung behandelte Vorbehalt allerdings häufiger in der Form, daß die Eintragung der Hypothek an erster Stelle erfolgen solle. Für ihn trifft betr. des Interesses des Gläubigers das eben Gesagte in gleicher Weise zu.

Demgegenüber fällt das Interesse des Grundbuchamts, eine Nachprüfung derartiger Vorbehalte bei Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen zu ersparen, überhaupt nicht ins Gewicht. Die Feststellung, ob und welche Rechte der beantragten Eintragung vorhergehen, läßt sich ohne Mühe durch Einsichtnahme des Grundbuchs feststellen. Vor allem hätte aber auch bei Fehlen eines Vorbehalts der Grundbuchrichter diese gleiche Prüfung vornehmen müssen, um zu ermitteln, an welcher Stelle bzw. unter welcher Nummer das beantragte Recht einzutragen ist.

Würde der Grundbuchrichter einen Antrag mit einem derartigen Vorbehalt a limine aus § 16 I GBO. zurückweisen, so würde er nicht einmal s i c h die Arbeit dadurch erleichtern. Da anzunehmen ist, daß die Beteiligten alsbald nach Einsichtnahme des Grundbuchs ihren Antrag vorbehaltslos stellen, würden ihm die Grundakten von neuem vorgelegt, und jetzt müßte er doch in der Tabelle nachsehen, an welcher Stelle das neue Recht einzutragen ist. Es müssen ihm also statt einmal die Akten erneut vorgelegt werden, dann aber hat er die gleiche Tätigkeit zu entfalten, die er bereits bei der ersten Aktenvorlage hätte vornehmen sollen. Also nicht eine Beschleunigung und Erleichterung des Grundbuchverkehrs, sondern eine Verschleppung und Erschwerung nicht nur zum Nachteil der Antragsteller, sondern auch des Grundbuchamts selbst! Bei Beanstandung oder Abweisung eines derartigen Antrages würde der Grundbuchrichter zwar dem Buchstaben des Gesetzes gerecht werden, trotzdem aber in gröbster Weise gegen dessen Sinn und Zweck verstoßen.

Im Ergebnis ist daher der Entscheidung des BayObLG. durchaus zuzustimmen. Allerdings auf ein Bedenken wäre noch hinzuweisen: Die genaue Fassung des von den Beteiligten hinzugefügten Vorbehaltes gibt die Entscheidung nicht wieder. Um ganz unbedenklich zu sein, hätte der Vorbehalt dahin gefaßt werden müssen, daß die Hypothek nur eingetragen werden solle, falls nicht Hypotheken von mehr als 180 000 Mark im Range vorgehend noch

im Grundbuch verzeichnet stünden (bzw. daß überhaupt keine vorhergehenden Rechte im Grundbuch eingetragen wären). Denn würde etwa bestimmt werden, daß die Hypothek den Rang hinter einem Betrage von 180 000 Mark erhalten (bzw. erststellig sein) sollte, so würde dem Grundbuchrichter eine zu weit gehende Prüfungspflicht auferlegt werden. Genau wie bei § 16 II GBO. kann der Vorbehalt sich nur auf die Tatsache des Eingetragenseins bzw. Nichteingetragenseins anderer Rechte erstrecken. Nicht darf er sich auf deren materielles Vorhandensein bzw. Fehlen beziehen. Eine Feststellung dahin, ob die neu einzutragende Hypothek auch materiellrechtlich den Rang innehat, den sie nach dem Ausweis des Grundbuchs zu haben scheint, kann der Grundbuchrichter nicht treffen. Es darf ihm nicht zugemutet werden, nachzuprüfen, ob nicht etwa gelöschte Rechte wieder aufleben können (man denke nur an die Aufwertung kraft Rückwirkung). Einer solchen Zumutung würde § 16 I GBO. entgegenstehen, ganz abgesehen davon, daß ihm eine derartige Nachprüfung hinsichtlich des materiellen Erloschenseins gelöschter Rechte nicht gegeben ist. Wie soll er etwa feststellen können, ob eine Löschungsbewilligung nichtig oder anfechtbar ist?

Außer dem eben erwähnten, in der Praxis ziemlich häufigen Fall, daß das einzutragende Recht eine bestimmte, meist die erste, Rangstelle erhalten solle, kämen als nach den obigen Erörterungen zulässige Vorbehalte noch etwa folgende in Betracht:

Es wird eine Eintragung beantragt mit dem Vorbehalt, daß der Hypothekenschuldner auch noch Eigentümer eines andern Grundstücks ist als desjenigen, auf dem die beantragte Hypothek eingetragen werden soll. Kann diese Feststellung durch Einsichtnahme von Grundakten erfolgen, die sich bei dem Grundbuchamt befinden, das auch die Eintragung vornehmen soll, so kann eine Verzögerung durch eine derartige Ermittlung nicht eintreten, der Antrag wäre daher zulässig. Hierbei kommt es aber nicht wie oben [7]) darauf an, daß die Grundakten etwa zu der gleichen Abteilung gehören, von der die Eintragung zu erledigen ist. In allen diesen Beispielen besteht der Vorbehalt in der Hinzufügung sog. uneigentlicher Bedingungen, d. h. die Erledigung des Antrags ist von dem bereits erfolgten Eintritt oder Nichteintritt einer der Vergangenheit angehörigen Tatsache abhängig gemacht. Andere Fälle von zulässigen, obwohl nicht unter § 16 II GBO. fallenden Vorbehalten sind auch wohl deswegen kaum denkbar, weil die

[7]) § 9 S. 46.

Erledigung oder Nichterledigung des Vorbehaltes sich sofort feststellen lassen muß und nicht etwa erst von dem Eintritt oder Nichteintritt eines noch in der Zukunft liegenden, ungewissen Ereignisses abhängig sein darf. Selbstverständlich ist natürlich, daß diese uneigentlichen Bedingungen auch in der Form der Voraussetzung zulässig sind, daß es also etwa heißt: Der Antragsteller gehe dabei von der Voraussetzung aus, daß das Grundstück bisher noch nicht belastet sei, statt daß beantragt wird, die Hypothek an erster Stelle einzutragen.

Insoweit ist Güthe-Triebel zuzustimmen, daß es sich um Tatsachen handeln muß, die der Vergangenheit angehören. Unrichtig ist aber seine weiter angestellte Argumentation, der sich auch die übrigen eingangs dieser Paragraphen angeführten Schriftsteller wie auch die oben genannte Entscheidung des BayObLG. [8]) angeschlossen haben, daß derartige Vorbehalte deshalb zulässig wären, weil sie nach Feststellung, daß der Vorbehalt seine Erledigung gefunden hat, als von vornherein vorbehaltlose Anträge anzusehen seien. Dies kann doch erst die Nachprüfung durch den Grundbuchrichter ergeben, läßt sich also erst feststellen, nachdem dieser bereits in die Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen eingetreten ist. In eine derartige Prüfung darf er aber gar nicht nach § 16 I GBO. eintreten, wenn es sich um unzulässige Vorbehalte handelt. Es ist demnach zunächst stets festzustellen, ob der Antrag trotz des Vorbehaltes überhaupt zulässig ist; erst dann kann weiter untersucht werden, ob dieser Vorbehalt seine Erledigung gefunden hat und deshalb die Eintragung wirklich begehrt wird. Ob ein solcher Vorbehalt zulässig ist, weil seine Erledigung oder Nichterledigung sich ohne Mühe mit Sicherheit feststellen lassen wird, kann vorher geprüft werden, ehe man an die weitere Untersuchung geht, ob denn der Vorbehalt auch tatsächlich bereits seine Erledigung gefunden hat, so daß der Antrag als bereits gestellt anzusehen ist. Selbst wenn sich aber die Erledigung des Vorbehaltes dabei herausstellt, so kann der Antrag nicht nachträglich als vorbehaltloser gelten. Er ist und bleibt ein solcher, der an einen, wenn allerdings in positivem Sinne erledigten Vorbehalt geknüpft ist. Andernfalls könnte Güthe-Triebel aus den gleichen Gründen behaupten, daß ein nach § 16 I GBO. unzulässiger Antrag nur dann zurückgewiesen werden dürfe, wenn die Nachprüfung ergibt, daß der Vorbehalt noch nicht erledigt ist, denn sonst würde es sich ja nach Güthe-Triebel und den seinen Gedankengängen fol-

[8]) OLG. 23 S. 343.

genden andern Schriftstellern wie auch nach dem BayObLG. in diesen Fällen um Anträge handeln, die „von vornherein vorbehaltlos“ waren, also nicht nach § 16 I GBO. unzulässig sein konnten!

Schließlich sei hier noch kurz auf die Behandlung von Anträgen, Bewilligungen und Zustimmungen dazu eingegangen, deren Vorbehalt eine sog. Rechtsbedingung darstellt, also sich darauf bezieht, daß das Grundbuchamt Eintragungsvoraussetzungen nachprüfen möge, deren Untersuchung bereits kraft Gesetzes zu seinen Amtspflichten gehört.

Nach dem oben Ausgeführten bedarf es wohl keiner weiteren Darlegung, daß der Erledigung derartiger Eintragungsverlangen Bedenken aus § 16 I GBO. nicht entgegenstehen können, da durch sie die Prüfungspflicht des Grundbuchamts in keiner Weise erschwert oder erweitert wird.

Als Beispiele derartiger, eine Rechtsbedingung enthaltende Vorbehalte sei auf folgende hingewiesen: Antrag auf Eintragung eines Rechts an bereitester Stelle [9]), Antrag mit Vorbehalt, daß der Grundstückeigentümer die erforderliche Bewilligung bzw. Umwandlungsurkunde unterzeichnet beifügt [10]); Antrag auf Eintragung mehrerer Nebenbestimmungen einer Hypothek, „soweit eintragungsfähig und nicht bereits im Grundbuch eingetragen“ [11]); Antrag auf Eintragung einer Hypothek mit dem Vorbehalt, diese später wieder abtreten zu dürfen; Antrag auf Eintragung eines Rechts, soweit dieses eintragungsfähig; Antrag mit dem Vorbehalt, diesen bis zur erfolgten Eintragung unter Umständen wieder zurückzunehmen, u. a. m.

---

[9]) LG. Neuburg a. D. in BayNotZ. 1913 S. 193.
[10]) KG. v. 28. 2. 1910 in SchlHolstAnz. 1911 S. 220.
[11]) KG. v. 8. 2. 1917 in OLG. 26 S. 185 und v. 9. 11. 1922 in JFG. 1 S. 434 und v. 14. 2. 1924 ebenda S. 461.

IV. Verhalten des Grundbuchamts bei

A. unzulässigen Vorbehalten.

a) Vorbehalt ist dem Antrag selbst hinzugefügt (unmittelbare Anwendung von § 16 I GBO.).

§ 13.

Anträgen mit unzulässigen Vorbehalten „soll nicht stattgegeben werden".

Wir haben bisher zu entwickeln versucht, wann § 16 I GBO. zur Anwendung zu kommen hat, und welche Ausnahmen von dieser Bestimmung nach II a. a. O. sowie außerdem zu machen sind. Jetzt soll nur gezeigt werden, wie sich das Grundbuchamt praktisch zu verhalten hat, wenn derartige Eintragungsbegehren gestellt werden.

Gehen wir nun zunächst von den Fällen der direkten Anwendung von § 16 I GBO. aus, in denen der Vorbehalt dem Eintragungsantrag selbst hinzugefügt worden ist, und zwar zunächst davon, daß er nur ihm beigefügt wurde.

Dann bestimmt das Gesetz, daß einem solchen Eintragungsantrage „nicht stattgegeben werden soll".

Wie sich aus der Fassung „soll nicht stattgegeben werden" ergibt, handelt es sich lediglich um eine Ordnungsvorschrift, deren Verletzung materiellrechtliche Folgen nicht hat. Daß es sich um eine Ordnungsvorschrift handelt, wird von keiner Seite bestritten und kann es auch nach der vom Gesetzgeber gewählten und bei Ordnungsvorschriften allgemein üblichen Fassung nicht werden. Obwohl es sich aber um eine bloße Ordnungsvorschrift handelt, ist die Anwendung des § 16 I GBO. nicht etwa in das Belieben oder aber wenigstens in das pflichtgemäße Ermessen des einzelnen Grundbuchrichters gestellt. Denn auch Ordnungsvorschriften sind von diesem ebenso genau zu beachten wie diejenigen, deren Verletzung auch materiellrechtliche Folgen nach sich zieht. Daß die

Außerachtlassung für den Grundbuchrichter selbst, wenn auch nicht für die Eintragung, nicht ohne Folgen sein kann, wird noch weiter unten gezeigt werden. Aber auch ohne Rücksicht auf die für seine Person nachträglichen Folgen hat der Grundbuchrichter als Beamter die Anweisungen des Gesetzgebers auch dann strikt zu befolgen, wenn es sich wie hier um eine bloße Ordnungsvorschrift handelt.

Hält daher der Grundbuchrichter die Voraussetzungen des § 16 I GBO. für gegeben und nicht durch eine Ausnahme von dieser Regel durchbrochen, so soll er dem Antrage nicht stattgegeben und darf es nach dem eben Gesagten auch gar nicht.

Aus dieser an ihn ergangenen Anweisung, daß er dem Antrage nicht stattgeben solle, folgt nun aber keineswegs, daß er den Antrag etwa einfach als überhaupt nicht gestellt zu betrachten hat. Wie bereits die MotGBO. I bemerken, kann der durch Hinzufügung eines Vorbehalts dem Antrage anhaftende Mangel nicht weitere Rechtsfolgen haben als das gänzliche Fehlen eines Antrages überhaupt [1]). Selbst wenn etwa eine bloße Bewilligung oder eine sonstige Eingabe beim Grundbuchamt eingeht, aus der sich ergibt, daß eine Eintragung erfolgen soll, so kann das Grundbuchamt nicht einfach über diese zur Tagesordnung übergehen, indem es etwa verfügt: Kein Antrag, daher nichts zu veranlassen. Vielmehr hat es ein nobile officium, den in Betracht kommenden Beteiligten darauf hinzuweisen, daß er nur durch Stellung eines ordnungsgemäßen Antrages den offenbar von ihm erstrebten Erfolg der Herbeiführung einer Grundbucheintragung erreichen kann. Ebenso kann erst recht nicht bei einem Antrage, dem ein nach § 16 GBO. hinzugefügter unzulässiger Vorbehalt beigegeben ist, die Eingabe des Antragstellers als nicht geschehen betrachtet werden. Das Grundbuchamt hat den „Antragsteller" zu bescheiden.

Insoweit sind auch von keiner Seite Bedenken geäußert worden. Über die Wege aber, die das Grundbuchamt bei der Beanstandung eines solchen Antrages im einzelnen einzuschlagen hat, herrscht Streit.

Eine Anzahl der älteren Kommentatoren begnügt sich allerdings damit, in dieser Beziehung den Wortlaut des Gesetzes anzuführen, daß einem unter Vorbehalt gestellten Antrage nicht stattgegeben werden solle. Was der Grundbuchrichter nun in der Praxis eigentlich mit einem solchen Antrage anfangen soll, darüber äußern sie sich nicht näher.

---

[1]) Mot.GBO. S. 72.

Obwohl auch seine Ausführungen bald nach Inkrafttreten der GBO. erschienen sind, beantwortet Willenbücher[2]) diese für das tatsächliche Verhalten des Grundbuchrichters so bedeutsame Frage, wenn auch kurz, so jedenfalls doch dahin, daß derartige, nach § 16 I GBO. gestellte Anträge gemäß § 18 GBO. zu behandeln seien. Wenn ich ihn also richtig verstehe, meint er damit die beiden dem Grundbuchrichter — ob willkürlich, stehe jetzt noch dahin — zur Wahl gestellten Alternativen, daß er einen solchen Antrag entweder abzuweisen oder aber durch eine Zwischenverfügung zu beanstanden habe.

Deutlicher drückt sich Arnheim[3]) dahin aus, daß diese Anträge nicht ohne weiteres abzulehnen seien; es dürfte vielmehr regelmäßig angemessen sein, wenn das Grundbuchamt durch Zwischenverfügung[4]) das Sachverhältnis aufklärt und auf die Beseitigung des unzulässigen Vorbehalts hinwirkt. Bedenken scheint er indes selbst zu haben, denn er weist auf die noch weiter unten zu behandelnde Kammergerichtsentscheidung[5]) hin, in der eine gegenteilige Auffassung vertreten wird.

Im jüngeren Schrifttum vertritt der kurze Kommentar von Thieme[6]) ohne nähere Begründung die Ansicht, daß der Ablehnung eines unter Vorbehalt gestellten Antrages eine Zwischenverfügung nach § 18 GBO. vorhergehen könne, durch die der Antragsteller zur Stellung eines vorbehaltlosen Antrages aufgefordert wird.

Gelegentlich einer kurzen Abhandlung über die noch weiter unten näher zu behandelnde Grunderwerbssteuerbescheinigung äußert auch Hagelberg[7]), daß bei unter Vorbehalt gestellten Anträgen der Grundbuchrichter entweder eine Zwischenverfügung nach § 18 GBO. zu erlassen oder den Antrag zurückzuweisen habe.

Hierbei beruft er sich auf den Kommentar von Güthe-Triebel[8]). Auch dort wird die Auffassung vertreten, daß der Grundbuchrichter entweder den Antrag zurückzuweisen und den Antragsteller zu bescheiden oder aber durch Zwischenverfügung gemäß § 18 GBO. die Stellung eines vorbehaltlosen Antrages zu verlangen habe. Eine nähere Begründung dieser Auffassung wird

---

[2]) RGBO. § 16 Anm. 1.
[3]) § 16 Anm. 10.
[4]) § 18 GBO.
[5]) KGJ. 37 A 212.
[6]) (Berlin 1928) GBO. § 16 Anm. 3.
[7]) JW. 1929 S. 2419.
[8]) GBO. § 16 Anm. 8.

weder dort noch an anderer Stelle [9]), auf die hingewiesen wird, ebensowenig wie sonst bei den Erläuterungen zu § 18 GBO. gegeben. Dort (vor allem Anm. 11) werden ganz andere Fragen behandelt, die mit § 16 GBO. unmittelbar nichts zu tun haben. Ich werde deshalb erst weiter unten darauf zurückkommen.

Die zahlenmäßig überwiegende Anzahl von Schriftstellern hat sich gegen die Zulässigkeit von Zwischenverfügungen i. S. von § 18 GBO. in den Fällen, daß ein Antrag unter Vorbehalt gestellt sei, ausgesprochen, also die Anwendbarkeit von § 18 GBO., jedenfalls seiner zweiten Alternative, verneint.

Ob man allerdings Meikel [10]) und Achilles-Strekker [11]) als Vertreter dieser Auffassung mit Recht anführen kann, erscheint zweifelhaft. Bei ersterem ist lediglich gesagt, daß Anträge, deren Erledigung an einen Vorbehalt geknüpft ist, nicht stattgegeben werden solle und daß solche Anträge daher abzulehnen seien, während es ähnlich unklar bei Achilles-Strecker heißt, daß ein derartiger Antrag „nach § 18 GBO. zurückzuweisen" wäre. Ein sicherer Schluß, ob diese beiden eine Zwischenverfügung zulassen wollen oder nicht, läßt sich daher nicht ziehen.

Dagegen hat bereits du Chesne klar zum Ausdruck gebracht, daß in den Fällen des § 16 GBO. eine Zwischenverfügung nach § 18 GBO. nicht zulässig wäre [12]). Nach ihm ist wegen der Fassung der Bestimmung (steht einer „beantragten" Eintragung ein Hindernis entgegen ...) ein ordnungsgemäßer Antrag Voraussetzung für den Erlaß einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO.

Dasselbe sagt Fumian [13]): § 18 GBO. setze einen Antrag voraus. Unwirksame Anträge gehören nicht hierher, so Anträge mit Bedingungen, Befristung oder Vorbehalt (hierzu die antizipierten Anträge, welche die Beibringung oder Vervollständigung der Unterlagen voraussetzen).

Ähnlich hat sich auch Oberneck ausgesprochen. Nach ihm soll der § 18 GBO. nicht anwendbar sein, weil er nur solche Anträge im Auge habe, die eine Eintragung als eine sofort zu bewirkende bezwecken. Der die Eintragung eines unter Vorbehalt ge-

---

[9]) GBO. § 18 Anm. 17.
[10]) GBO. § 16 Anm. 3 a.
[11]) GBO. § 16 Anm. 1.
[12]) Vgl. du Chesne in KGBl. 1913 S. 2 ff.; ZblFG. 15 S. 164 und Grundbuchverfahren § 6.
[13]) BayNotZ. 1925 S. 433.

stellten oder befristeten (von Oberneck bekanntlich nicht nach § 16 GBO. behandelten) Antrages ablehnende Bescheid enthalte daher keine Gesetzesverletzung und könne nicht mit der Beschwerde angefochten werden [14]).

Weniger ausdrücklich, aber doch klar verneinen Predari [15]) und Turnau-Förster [16]) die Anwendbarkeit des § 18 GBO. in solchen Fällen. Dafür weisen sie aber einen vermittelnden Weg, wie solche Anträge zu behandeln sind. Predari sagt, daß der Grundbuchrichter regelmäßig durch eine Zwischenverfügung, die aber nicht die Bedeutung der befristeten des § 18 habe, auf die Beseitigung solcher Vorbehalte und die zweifelsfreie Erklärung hinzuwirken habe, ob die Eintragung gewollt sei. In gleicher Weise führt Turnau-Förster, allerdings nur betreffs der befristeten Anträge, die er nicht zu denen unter Vorbehalt gestellten i. S. des § 16 I GBO. rechnet, aus, daß es formalistisch wäre, wenn der Grundbuchrichter einen kurzbefristeten Antrag zurückwiese, statt die Frist abzuwarten oder selbst eine (nicht unter § 18 fallende) Frist zur definitiven Antragsstellung zu setzen [17]).

Soweit sich die Rechtsprechung in den Entscheidungssammlungen und Zeitschriften nachprüfen ließ, hat sich diese m. W. ausdrücklich mit der Frage, ob im Falle des § 16 GBO. das Grundbuchamt den Antrag sofort zurückweisen oder eine Zwischenprüfung nach § 18 GBO. zu erlassen oder wie es sich sonst zu verhalten habe, überhaupt nicht beschäftigt. Lediglich das KG. hat mehrfach zur Anwendbarkeit oder Nichtanwendbarkeit des § 18 GBO. in Fällen Stellung genommen, die nach seiner oben S. 13 f. bekämpften Auffassung nicht unter § 16 GBO. fallen sollen, die es aber gleichwohl als unzulässig ansieht. Ich meine die sog. antizipierten Anträge.

In einer der ersten dieser Entscheidungen über antizipierte Anträge [18]), die nach meiner Auffassung ebenfalls wegen § 16 I GBO., nach dem KG. aus allgemeinen Erwägungen heraus unzulässig sind, hat das KG. den Erlaß einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO. für unstatthaft erklärt. Aus Wortlaut und Zweck des § 18 GBO. folge, daß er nur auf solche Anträge abziele, die eine Eintragung als eine sofort zu bewirkende im Auge hätten. Ergäbe sich bei diesen ein Hindernis, so hätte der Grundbuchrichter seine Entscheidung auch keinesfalls auszusetzen, sondern sie sofort zu

---

[14]) RGBrecht Bd. 1 S. 227, vgl. auch § 28 S. 265 unten.
[15]) GBO. § 16 Anm. 1.
[16]) § 16 Anm. 2 a. E.
[17]) KG. in RJA. 6 S. 231 ebenso.
[18]) OLG. 12 S. 149 = KGJ. 31 A 251 = RJA. 6 S. 231.

treffen, wenn auch in der Weise, daß er eine Zwischenverfügung nach § 18 GBO. erließe. Würde man diese Bestimmung auf den Fall eines antizipierten Antrages anwenden, daß also jemand, der zur Zeit noch gar keinen Titel zur Eintragung (Bewilligung, Urteil) habe, den Antrag schon jetzt mit der Bitte um Fristsetzung stellen dürfe, so würde damit ein Mittel gegeben sein, sich den Vorrang vor denjenigen zu verschaffen, welche vor ihm einen Eintragungstitel erlangen, da bei Eingang der späteren Anträge nach § 18 II GBO. eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts des ersten Antragstellers eingetragen werden müßte. Hierbei beruft sich der Senat auf die zuletzt angeführte Meinung Predaris und billigt weiter auch dessen sowie Turnau-Försters Auffassung, daß ein Abwarten der Frist nicht schlechthin unzulässig wäre. Eine sachgemäße Abwicklung der Sache würde es vielfach empfehlenswert erscheinen lassen, den Eingang der Unterlagen abzuwarten oder eine zeitlich beschränkte Frist zur Erledigung zu setzen, der aber nicht die Bedeutung der Frist des § 18 GBO., insbesondere des Abs. 2, zukomme.

Auf die eben genannte Entscheidung ist in einer späteren [19]) vom selben Senat verwiesen worden, aber noch hinzugefügt, daß das von Predari und Turnau-Förster vorgeschlagene und von ihm gebilligte Verfahren des Abwartens der Nachreichung der Urkunden bzw. Setzung einer nicht unter § 18 GBO. fallenden Frist nur dann Anwendung finden könne, sofern dadurch nicht Rechte Dritter gefährdet würden oder aber ein anderer, das gleiche Recht betreffender Antrag einginge. Dann dürfe allerdings mit einer Entscheidung über den antizipierten Antrag nicht mehr länger gewartet werden, sondern es müßte sofort über ihn befunden, d. h. also der Antrag als unzulässig (sei es aus allgemeinen Erwägungen heraus oder unter Anwendung von § 16 GBO.) zurückgewiesen werden.

Diese beiden Entscheidungen sind eigentlich die einzigen, die ziemlich unmittelbar auf die hier aufgeworfene Frage, wie sich der Grundbuchrichter bei einem unter Vorbehalt gestellten Antrage zu verhalten habe, Antwort geben, wenn allerdings auch nicht verkannt werden soll, daß es sich in diesen Fällen für das KG. nicht um nach § 16 GBO. zu beurteilende, an einen Vorbehalt geknüpfte Anträge handelt.

Die drei jüngeren Entscheidungen, auf die sich vor allem Güthe-Triebel zur Stützung seiner Auffassung, daß auch bei

---

[19]) KGJ. 34 A 312 = OLG. 15 S. 392.

an Vorbehalt geknüpften Anträgen das KG. jetzt eine Zwischenverfügung nach § 18 GBO. zuließe [20]), beruft, sind offenbar von ihm mißverstanden worden. Sie beziehen sich auf ganz anders gelagerte Fälle. In sämtlichen Entscheidungen ist ausgesprochen worden, daß § 18 GBO. dann keine Anwendung finden dürfe, wenn nicht der gestellte Antrag, sondern nur ein neuer, also abgeänderter Antrag Aussicht auf Erfolg haben könnte. Dieser Grundsatz ist zutreffend in KGJ. 44 A. 268 dahin eingeschränkt worden, daß eine Zwischenverfügung dann erlassen werden könnte, wenn nicht ein neuer, sondern der gleiche, wenn auch durch Rücknahme eines Zusatzes beschränkte Antrag aussichtsreich wäre. Dort handelte es sich aber um etwas ganz anderes. Nicht der Antrag war an einen Vorbehalt geknüpft, sondern es war die Eintragung eines Rechts mit einem unzulässigen Zusatz gefordert worden. Der Zusatz bezog sich also auf das einzutragende Recht, nicht etwa auf die Erledigung des Antrages. Insofern kann auch dem KG. bei seiner Auffassung nur zugestimmt werden. Denn es ist mit ihm und Güthe-Triebel nicht einzusehen, weshalb „ein eingeschränkter Antrag nicht den Rang des ursprünglichen, weitergehenden erhalten" sollte. Diese Ausdrucksweise ist insofern wieder ungenau, als eben gerade der Antrag, das prozessuale Eintragungsbegehren, vorbehaltlos war, dagegen enthielt das einzutragende Recht einen Zusatz, der nicht etwa eine zulässige Inhaltsbeschränkung [21]), sondern nicht eintragungsfähige Nebenbestimmungen darstellte. Mit der Beseitigung eines solchen Zusatzes verhält es sich dann nichts anders, als wenn ursprünglich die Eintragung einer Hypothek von 1200 M. begehrt, nachher dieser Antrag auf Eintragung einer solchen von nur 1000 M. eingeschränkt wird (Güthe-Triebel a. a. O.). Hier liegt gar keine „Antragsänderung", sondern eine Rücknahme des Antrages in Höhe von 200 RM. vor, der ursprüngliche Antrag wird also gar nicht geändert i. S. einer Veränderung, sondern er bleibt in Höhe von 1000 RM. bestehen. Das gleiche gilt, wenn der Antrag auf Eintragung eines Rechts mit einem unzulässigen Zusatz hinsichtlich des letzteren zurückgenommen wird. Deshalb sind die Ausführungen des KG. und Güthe-Triebels zutreffend. Diese Anträge leiden insofern an einem behebbaren Mangel, als Eintragungen verlangt werden, die teilweise rechtlich nicht zulässig sind.

---

[20]) KGJ. 37 A 212, bes. KGJ. 44 A 268 und KGJ. 46 A 176 = OLG. 34 S. 237.

[21]) Vgl. oben § 7.

Darum ist es selbstverständlich möglich, dem Antragsteller durch Erlaß einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO. aufzugeben, den unzulässigen Teil seines Antrages zurückzunehmen, damit die Eintragung des zulässigen Teiles erfolgen kann, andernfalls wegen dessen Einheitlichkeit die Zurückweisung in vollem Umfange erfolgen müßte.

Diese Fälle haben aber mit den Anträgen, die an einen nach § 16 GBO. unzulässigen Vorbehalt geknüpft sind, nicht das mindeste zu tun. Die Zurücknahme eines solchen Vorbehalts würde, jedenfalls in allen Fällen, wo dieser sich noch nicht inzwischen erledigt hat und damit gegenstandslos geworden wäre, nicht eine Einschränkung, sondern gerade eine Erweiterung des ursprünglichen „Antrages" darstellen. Wenn wir uns an die Ausdrucksweise du Chesnes[22]) erinnern, so ist gerade dieser Vorbehalt dasjenige, was dem Antrage zu einem ordnungsmäßigen Antrage noch fehlt. Die Beseitigung des Vorbehalts stellt also ein Plus dar gegenüber dem mit dem Vorbehalt gestellten Antrage.

Dies erscheint zunächst absurd, wird aber an einem Beispiel sofort klar werden: Antrag auf Eintragung einer Hypothek mit dem Vorbehalt, daß der Gläubiger inzwischen die Valuta gezahlt hat. Antragsteller will also die Eintragung erst, nachdem etwas anderes, nämlich die Zahlung der Valuta geschehen ist. Läßt er dagegen diesen Vorbehalt fallen, so fordert er mehr: Eintragung auf jeden Fall, ohne Rücksicht darauf, ob Valuta gezahlt worden ist oder nicht. Das gleiche ergibt das Beispiel eines befristeten Antrages: Antragsteller begehrt Eintragung nach einem Jahr. Läßt er diesen Vorbehalt fallen, so bedarf es wohl keines Hinweises, daß er jetzt mehr als ursprünglich vom Grundbuchrichter fordert.

Demnach beruft sich also Güthe-Triebel für die von ihm vertretene Auffassung, bei Anträgen, die nach § 16 I GBO. unzulässig seien, könne nach § 18 GBO. eine Zwischenverfügung erlassen werden, zu Unrecht auf diese Entscheidungen des KG. Richtiger hätte er auf dessen Rechtsprechung zu der Frage der Nachreichung der Grunderwerbsteuerbescheinigung zum Nachweis dafür hinweisen können, daß jetzt auch das KG. bei unter Vorbehalt gestellten Anträgen den Erlaß einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO. für zulässig erachte. Schließlich könnte er sich auch noch auf die bereits in der Einleitung erwähnte, zu dieser Frage ergangene Entscheidung des RG.[23]) berufen. In diesen Er-

---

[22]) KGBl. 1913 S. 2 ff.
[23]) RGZ. 126 S. 107.

kenntnissen ist zwar mit keinem Worte auf die rechtliche Natur derartiger Anträge, die weiter unten noch eingehend darzulegen sein wird, eingegangen worden. Diese Untersuchung wird ergeben, daß es sich um sog. antizipierte, also ebenfalls um Anträge unter Vorbehalt handelt. Sowohl das KG. wie auch das RG. erörtern, ob die Voraussetzungen für den Erlaß einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO. gegeben sind. Das KG. kommt dabei für bewußt mangelhaft gestellte Anträge zu einem negativen Ergebnis [24]), während das RG. [25]) jede grundsätzliche Stellungnahme vermeidet und auf den einzelnen Fall die Entscheidung abgestellt wissen will. Beide Obergerichte gehen hierbei stillschweigend davon aus, daß grundsätzlich die Möglichkeit zum Erlaß einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO. gegeben ist, wobei sie mittelbar sich auf den Standpunkt von Güthe-Triebel stellen, daß auch bei unter Vorbehalt gestellten Anträgen § 18 GBO. zur Anwendung kommen kann. Allerdings ist mir zweifelhaft, ob sie zu dem gleichen Ergebnis gekommen wären, wenn sie zunächst einmal untersucht hätten, ob überhaupt ein ordnungsmäßiges prozessuales Eintragungsbegehren [26]) hier vorlag, bevor sie die Frage erörterten, ob der von ihnen als bereits beantragt angenommenen Eintragung ein behebbares Hindernis entgegenstand, das den Erlaß einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO. rechtfertigte.

Die in diesen Entscheidungen als „bewußt mangelhafte Anträge" bezeichneten Eintragungsbegehren sind nämlich in Wahrheit sogenannte antizipierte in dem oben [27]) erörterten Sinne und damit nach § 16 I GBO. unzulässige Eintragungsanträge. Diese antizipierten Anträge können, wie auch die eben genannten Erkenntnisse zum Teil zeigen, in verschiedenen Abarten auftreten.

Einmal kann ein derartiger Antrag (a) sich ausdrücklich selbst als antizipierten bezeichnen, indem der Antragsteller diesem den Vorbehalt hinzufügt, daß der Antrag erst nach Beibringung noch fehlender Unterlagen (sei es Vollmachten, Erbscheine, vormundschaftsgerichtliche Genehmigung, Verzicht auf Vorkaufsrecht [28]), die landesrechtlich zur Veräußerung landwirtschaftlich

---

[24]) Vgl. KGJ. 50 A 136; OLG. 43 S. 178 Anm. 1; ArchfRpfl. in Sachsen 1926 S. 139; Recht 1924 Nr. 1265; JFG. 4 S. 303; neuste veröffentlichte Entscheidung wohl DNotV. 1928 S. 707; ebenso auch OLG. Kiel in DNotV. 1928 S. 307.

[25]) RGZ. 126 S. 111.

[26]) § 13 GBO.

[27]) § 5 S. 12 ff.

[28]) §§ 4/14 ReichsSiedlG.

genutzter Grundstücke erforderliche Genehmigung u. ä.) als gestellt angesehen werden möge [29]).

Oder aber dem Antrag (b) wird der Zusatz beigegeben, daß ihm nach Beibringung der fehlenden Unterlagen stattgegeben werden möge [30]).

Praktisch häufiger kommt der antizipierte Antrag indes in der Form c) vor, daß der Antrag als solcher ohne jede Hinzufügung pure gestellt wird und der Antragsteller zum Schluß lediglich bemerkt, daß er die und die Unterlagen noch nachreichen werde [31]).

Die beiden letzteren Fälle bilden keinen Unterschied. Ein derartiger Vorbehalt kann auch stillschweigend dem Eintragungsantrag hinzugefügt werden, sei es, daß ein solcher Vorbehalt sich aus anderen, in dem Antrage selbst enthaltenen Äußerungen des Antragstellers ergibt [32]) oder aber nach der Person des Antragstellers (Notars, Rechtsanwalts) bei Fehlen allgemein bekannter, selbstverständlicher Unterlagen angenommen werden muß, daß deren Beifügung nicht aus Rechtsunkenntnis oder Unachtsamkeit unterblieben ist, und daß daher der Eintragungsantrag unter dem stillschweigenden Vorbehalt der Nachreichung dieser fehlenden Unterlagen gestellt wird. So spricht das KG. dann stets von einem „bewußten mangelhaften Antrag" bei Fehlen der Grunderwerbssteuerbescheinigung, auch wenn deren Nachreichung nicht ausdrücklich in Aussicht gestellt worden ist [33]).

Daß auch ein Vorbehalt des § 16 I GBO. als stillschweigend hinzugefügt angesehen werden kann, kann nicht verwunderlich erscheinen, da das gleiche im Falle des § 16 II GBO. allgemein als möglich anerkannt wird. Ein Antrag, dem selbstverständliche Unterlagen fehlen, kann doch gar nicht anders verstanden werden, als daß der Antragsteller die Nachreichung der mangelnden Begründung in Aussicht stellen will, weil er doch auch nicht mit einer abweichenden Auffassung des Grundbuchamts bei diesen allgemein bekannten Eintragungsvoraussetzungen rechnen kann.

---

[29]) Vgl. OLG. 8 S. 305, auch OLG. 12 S. 149.

[30]) Vgl. den Vorschlag von Herzog in JW. 1929 S. 2419.

[31]) So in RGZ. 126 S. 107 ff.; JFG. 4 S. 303; Recht 1924 Nr. 1265; auch LG. III Berlin in JW. 1924 S. 855.

[32]) Vgl. die gleichzeitige Beantragung des fehlenden Erbscheines in KGJ. 50 A 136.

[33]) Vgl. ArchRpfl. in Sachsen 1926 S. 149; DNotV. 1928 S. 707, auch S. 307; ebenso auch LG. Gießen in HessRspr. 1913 S. 55, wo ein Rechtsanwalt bei Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek den Schuldtitel nicht beigefügt hatte.

Schließlich kann der antizipierte Eintragungsantrag auch noch in der Form (d) erscheinen, und erscheint er auch tatsächlich ziemlich häufig in der Praxis, daß der Antragsteller bittet, ihm zur Nachreichung der fehlenden Unterlagen eine Frist von x Wochen gemäß § 18 GBO. zu setzen.

Die Form zu a stellt einen aufschiebend bedingten Eintragungsantrag dar, der aufschiebend bedingt ist durch Nachreichung der Unterlagen. (Daß es sich um keine Befristung handelt, darüber siehe oben § 5 S. 14. Von dem seltenen Fall, daß ein antizipierter Antrag ausnahmsweise als rein befristeter erscheinen kann [oben § 5 S. 15/16], mag hier abgesehen werden.)

Die Anträge zu b) und c) können im gleichen Sinne als aufschiebend bedingte gemeint sein. Eine solche Auslegung dürfte indes kaum dem wahren Parteiwillen entsprechen, da bei einer aufschiebenden Bedingung der Vorrang nie gewahrt werden könnte. Der Antrag würde erst mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung wirksam werden [34]). Gehen also vor Einreichung der Unterlagen andere Anträge ein, so müßten diese den Vorrang erhalten, ein Umstand, den auch H e r z o g bei seinem Vorschlag [35]) nicht verkennt.

Eher dürfte man dem Willen der Antragsteller gerecht werden, wenn man diese beiden Antragsarten b und c als auflösend bedingte Anträge ansieht. Aber auch diese auflösende Bedingung kann wieder in mehrfachem Sinne gemeint sein.

Der Antragsteller kann einmal wollen, daß der Antrag zwar sofort als gestellt gilt, also den Eingangsvermerk und damit die ihm am Tage der Einreichung zustehende Rangstelle erhält, daß aber das Grundbuchamt diesen Antrag zunächst liegen lassen möge, ohne irgendeine Entscheidung über ihn zu treffen. Es wird also mit anderen Worten eine Aussetzung der Entscheidung begehrt. Der Antrag wird daher unter dem Vorbehalt gestellt, daß die Entscheidung über ihn zunächst ausgesetzt werden möge. Andrerseits kann der Wille des Antragstellers auch dahin gehen wie bei der Antragsart d, daß er unter dem Vorbehalt gestellt wird, der Grundbuchrichter möge über ihn zwar sofort entscheiden, aber nur durch Setzung einer Frist gemäß § 18 GBO. Das Grundbuchamt soll also nur von der zweiten, ihm in § 18 I Satz 1 GBO. gegebenen Alternative Gebrauch machen. Schließlich wäre noch eine kombinierte Auslegung möglich: Der Antragsteller will, daß entweder

---

[34]) § 158 BGB.
[35]) JW. 1929 S. 2419.

das Grundbuchamt zunächst überhaupt seine Entscheidung aussetzt oder aber, wenn es sofort eine Entscheidung trifft, dann gemäß § 18 I Satz 1, 2. Halbsatz. In keinem Falle will also der Antragsteller, daß über sein unvollständiges Eintragungsbegehren durch Zurückweisung mit Gründen [36]) entschieden werden soll. Der Antrag wird daher unter auflösender Bedingung gestellt, um eine sofortige Antragsabweisung zu vermeiden.

Das in der Form d gestellte Verlangen enthält ausdrücklich den eben bereits erörterten Vorbehalt, daß das Grundbuchamt nur durch Setzung einer Frist über den unvollständig begründeten Antrag entscheiden möge. Das eben Gesagte gilt daher auch hier.

In allen diesen Fällen soll die Antragszurückweisung dadurch vermieden werden, daß die Antragsteller bei Einreichung des — sei es aufschiebend oder auflösend bedingten — Antrages von einem bestimmten Verhalten des Grundbuchamts bei der Bearbeitung dieses Antrages ausgehen. Daß dieser Vorbehalt auch in der Form der Voraussetzung erscheinen könnte, bedarf wohl keiner besonderen Erwähnung.

Andere Auslegungen des Willens der Antragsteller als die eben gegebenen sind nicht möglich, andernfalls müßten diese „bewußt mangelhaften Anträge" einen Widerspruch in sich selbst darstellen. Alle diese Anträge enthalten insofern eine Selbstbeschränkung der Antragsteller, als sie wissen, daß ihre Anträge zur Zeit noch nicht durch Eintragung erledigt werden können. Ein sofortiges Tätigwerden in diesem Sinne wird daher vom Grundbuchamt auch noch gar nicht gefordert und kann bei Kenntnis der Antragsteller von der noch ausstehenden Begründung ihrer Anträge folgerichtigerweise auch nicht erwartet werden. Was vom Grundbuchamt erwartet wird, ist ein bestimmtes, erst die spätere Eintragung vorbereitendes Verhalten, sei es das einfache Aufbewahren des aufschiebend bedingten, oder das den Vorrang wahrende Liegenlassen der auflösend bedingten Anträge mit oder ohne Erlaß einer Zwischenverfügung des § 18 GBO. Demnach kann es sich nicht um pure, auf Eintragungstätigkeit des Grundbuchamts gerichtete Anträge handeln. Aber nur solche ohne jede Einschränkung gestellten Anträge sind grundsätzlich, abgesehen von den oben gemachten Ausnahmen, als Eintragungsanträge zulässig. Diesen antizipierten wie auch allen übrigen an einen nach § 16 I GBO. unzulässigen Vorbehalt geknüpften Eintragungsanträgen „soll nicht stattgegeben werden".

---

[36]) § 18 I Satz 1 GBO. erste Alternative.

Erst nachdem in den oben angeführten Erkenntnissen vom KG. und RG. die Rechtsnatur dieser „bewußt mangelhaften Anträge" klargestellt worden wäre, hätte dann weiter untersucht werden müssen, ob solche an einen Vorbehalt geknüpften Eintragungsbegehren nach § 18 GBO. behandelt werden können, ob insbesondere eine Zwischenverfügung mit der einschneidenden Rechtsfolge des § 18 II GBO. erlassen werden darf. Zunächst handelt es sich also nur um die Frage, ob § 18 GBO. bei unter Vorbehalt gestellten Anträgen überhaupt anwendbar ist. Erst wenn diese Frage — entgegen unserer gleich näher zu entwickelnder Auffassung — bejaht worden wäre, hätten die in diesen Entscheidungen tatsächlich gemachten Untersuchungen für die sachlichen Voraussetzungen des Erlasses einer Zwischenverfügung gemäß § 18 GBO. angestellt werden können.

Wie solche nach § 16 I GBO. unzulässigen Vorbehalte vom Grundbuchamt im einzelnen zu behandeln sind, sagt der Gesetzgeber in dieser Bestimmung nicht. Er gibt lediglich die Anweisung, daß ihnen nicht stattgegeben werden soll. Damit bleibt offen, ob sie durch Zurückweisung endgültig oder durch Beanstandung vorläufig zu erledigen sind. Daß der Grundbuchrichter nicht etwa den Antrag einfach als nicht gestellt ansehen dürfte, wurde bereits eingangs unserer Erörterung gesagt.

Nach den MotGBO. scheint nun die Auffassung des Gesetzgebers die zu sein, daß derartige, an einen unzulässigen Vorbehalt geknüpfte Eintragungsanträge sofort a limine zurückzuweisen seien, denn dort heißt es: „und muß deshalb das Grundbuchamt befugt und verpflichtet sein, den Antrag zurückzuweisen. ... Als nicht gestellt darf das Grundbuchamt den Antrag nicht betrachten, sondern es hat denselben abzulehnen und den Antragsteller zu bescheiden" [37]).

Diese Stelle in den MotGBO. darf indes nicht zu dem Trugschluß verleiten, daß nach Auffassung des Gesetzgebers Anträge unter Vorbehalt sofort ohne weiteres zurückzuweisen seien. Von einer Verpflichtung des Grundbuchrichters zu einer derartig drakonischen Maßnahme, wie es die sofortige Antragsabweisung für die Beteiligten stets ist, kann keine Rede sein. Bei näherem Eingehen auf die Entstehungsgeschichte der GBO. ergibt sich eindeutig, daß diese in den MotGBO. niedergelegte Auffassung heute nicht mehr den Anspruch darauf erheben kann, als die des Gesetzgebers zu gelten.

---

[37]) Mot.GBO. zu § 38 S. 72.

Das Vorbild der jetzigen GBO., die preußische Grundbuchordnung von 1872, enthielt keine ausdrückliche Bestimmung darüber, ob ein Antrag, dessen Erledigung ein Hindernis entgegenstand, sofort zurückzuweisen wäre oder ob der Erlaß einer Zwischenverfügung möglich bzw. nötig würde. Die Praxis der preußischen Gerichte ging dahin, daß es nicht gesetzwidrig sei, eine „temporisierende Zwischenverfügung" zu erlassen, daß aber eine gesetzliche Verpflichtung des Grundbuchrichters dazu nicht bestehe [38]). Demgegenüber vertrat der E. I GBO. die strengere Auffassung, daß ein mangelhafter Antrag sofort zurückgewiesen werden müsse, nachdem bereits bei § 840 E. I BGB. [39]) darauf hingewiesen worden war: „Die GBO. wird vorschreiben, daß ein Eintragungsantrag, welchem es an einer gesetzlichen Voraussetzung der Eintragung mangelt, zurückzuweisen und die Wiedereinbringung desselben als neuer Antrag zu behandeln sei." Dem entspricht der § 48 E. I GBO.: „Ein nicht gerechtfertigter Antrag ist mit Angabe der Gründe zurückzuweisen. Im Falle der nachträglichen Beibringung der fehlenden Erfordernisse ist der Antrag als zur Zeit dieser Beibringung als gestellt anzusehen." Hierzu bemerken die Mot. E. I GBO. S. 86: „Zwischen den verschiedenen Arten der Hindernisse wird nicht unterschieden. Auch wenn nur einem solchen Erfordernis nicht genügt ist, welches durch eine Ordnungsvorschrift aufgestellt ist oder dessen alsbaldige Hebung zu erwarten ist, soll der Antrag zurückgewiesen werden und nicht etwa zunächst die Buchbehörde verpflichtet sein, dem Antragsteller die Ergänzung des Antrages aufzugeben bzw. an derselben durch zweckentsprechende Maßnahmen mitzuwirken. Eine Unvollständigkeit in der Rechtfertigung eines Antrages darf nicht dazu führen, daß die Erledigung dieses Antrages und damit die Erledigung anderer gleichzeitig oder später gestellter Anträge verzögert wird; denn sonst würden dritte Personen unter der Säumnis leiden ..."

Eine solche Maßnahme würde sich in der Praxis wohl nicht haben lange durchführen lassen. Denn wer auch nur kurze Zeit als Grundbuchrichter tätig gewesen ist, weiß, wieviele Zwischenverfügungen erlassen werden müssen. Bei etwas schwierigeren Sachen ist es fast eine Seltenheit, wenn die Antragserledigung ohne jede Beanstandung erfolgen kann.

Daß sich eine sofortige Antragsabweisung bei mangelhaften Anträgen in dem praktischen Grundbuchverkehr nicht bei der all-

---

[38]) RGZ. 33 S. 326; KGJ. 10 A 98; 12 A 96, 139.
[39]) Nr. 1 Abs. 1, Mot.GBO. 3 S. 327.

gemeinen menschlichen Unvollkommenheit würde durchführen lassen, hat man dann auch beim E. II GBO. eingesehen und demgemäß den § 17 E. II GBO. aufgenommen, der als § 18 GBO. in unveränderter Form Gesetz geworden ist. Zu § 17 E. II GBO. führt die Denkschrift [40]) aus: „Stellt sich ein Antrag als ungerechtfertigt dar, so führt dies nach dem Entwurfe nicht ohne weiteres zu einer sofortigen Zurückweisung. Eine solche Zurückweisung würde in den Fällen empfindliche Härten mit sich bringen, in denen der Antrag an einem leicht zu behebenden Mangel der Begründung leidet. Das praktische Bedürfnis erfordert eine so strenge Behandlung nicht; auch gegenwärtig wird nach der Übung der Buchbehörden es in den meisten Rechtsgebieten für statthaft erachtet, vor der entgültigen Zurückweisung eines Antrages Zwischenverfügungen zu erlassen ...“

Bedauerlicherweise ist diese Wandlung in der Anschauung des Gesetzgebers nicht auch in den Auslassungen der Denkschrift zu § 15 E. II = § 16 GBO. zum Ausdruck gebracht worden. Einer dieser entsprechenden Anweisung, was mit den unter Vorbehalt gestellten Anträgen zu geschehen hat, die entgegen der zu § 38 E. I GBO. ausgesprochenen, daß das Grundbuchamt bei Anträgen unter Vorbehalt befugt und auch verpflichtet sei, solche Anträge sofort zurückzuweisen, der veränderten Anschauung des Gesetzgebers Rechnung tragen würde, fehlt leider. Jedenfalls kann aber so viel kaum bestritten werden, daß von einer Verpflichtung, einen unter Vorbehalt gestellten Antrag ohne jede Zwischenverfügung zurückzuweisen, nach Aufnahme des § 17 E. II = § 18 GBO. nicht mehr als dem Willen des Gesetzgebers entsprechend die Rede sein kann.

Die Frage ist jedoch, ob § 18 GBO. auch auf diese unter Vorbehalt gestellten Anträge zur Anwendung kommen kann. Diese Frage ist aber m. E. zu verneinen.

Zunächst spricht schon einmal der Wortlaut des § 18 GBO. selbst dagegen. In dieser Bestimmung heißt es: „Steht einer beantragten Eintragung ein Hindernis entgegen ...“ Wie sich aber aus den obigen Darlegungen ergeben haben dürfte, kann bei einem an einen Vorbehalt geknüpften Eintragungsantrage von einer bereits beantragten Eintragung nicht gesprochen werden. Durch den Vorbehalt soll gerade erreicht werden, daß die Eintragung als solche noch gar nicht in erster Linie verlangt wird, sondern daß zunächst eine Prüfung gefordert wird, ob der Vor-

[40]) S. 158.

behalt seine Erledigung gefunden hat. Erst wenn diese Prüfung in positivem Sinne ausfällt, will der „Antragsteller" ein sofortiges Tätigwerden des Grundbuchamts in der Richtung der Erledigung der Eintragung, andernfalls soll es gar nicht in die Prüfung der Frage eintreten, ob der Antrag auch begründet ist. Zunächst wird demnach noch nicht ein auf Eintragung zielender Antrag dem Grundbuchrichter zur Prüfung vorgelegt. Die Beanstandung dieses unzulässigen Antrags kann deshalb auch nicht aus dem Grunde erfolgen, daß einer beantragten Eintragung ein Hindernis entgegenstände.

Zuerst soll das Grundbuchamt nicht die Begründetheit des Antrags zur Erreichung der Eintragung untersuchen: bei den antizipierten Anträgen weiß sogar der Antragsteller selbst, daß sie noch gar nicht gegeben ist, daß er also noch gar keinen Eintragungsanspruch hat. Wie sich aber aus der eben angezogenen Stelle der Denkschrift zu § 17 E. II GBO. [41]) ergibt, soll § 18 GBO. nur dann zur Anwendung kommen, wenn ein bereits gestellter Antrag an einem Mangel der Begründung leidet. Bei unter Vorbehalt gestellten Anträgen handelt es sich aber gerade nicht um einen Mangel in der Begründung des Antrags, sondern um einen Mangel dieses Antrages selbst. Der Antrag als solcher ist insofern mangelhaft, als er nicht pure, sondern mit einem nach § 16 I unzulässigen Vorbehalt gestellt worden ist. Dabei kann dieser unzulässige Antrag sehr wohl bereits begründet sein, sofern es sich nicht um einen antizipierten handelt.

Danach kann sowohl nach dem klaren Wortlaut der Bestimmung selbst wie auch nach den Auslassungen der Denkschrift § 18 GBO. nur dann zur Anwendung kommen, wenn überhaupt eine Eintragung wirksam beantragt worden ist. Seine Anwendung muß aber entfallen, wenn es überhaupt an einem Antrage fehlt oder aber ein Eintragungsbegehren an das Grundbuchamt gerichtet ist, das wegen § 16 I GBO. nicht als ordnungsmäßiger Antrag angesehen werden kann [42]). Ein ordnungsmäßiger Antrag ist also bereits Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 18 GBO. Dieser kann nicht dazu benutzt werden, dem Verfahren seinen notwendigen Anstoß, einen wirksamen Antrag erst zu verschaffen [43]).

§ 18 GBO. kann ebensowenig dazu dienen, dem „Antragsteller" aufzugeben, einen ordnungsmäßigen Antrag einzureichen,

---

[41]) Vgl. S. 78.

[42]) Vgl. KGJ. 34 A 212; KGJ. 34 A 312; OLG. 12 S. 149; Fumian in BayNotV. 1925 S. 433 unter III.

[43]) du Chesne in ZblFG. 15 S. 164 und KGBl. 1913 S. 2 ff.

wie er etwa bei bloßem Eingang einer Bewilligung dazu benutzt werden dürfte, die Einreichung eines entsprechenden Antrags zu fordern. Die Stellung eines Antrags ist stets ein freiwilliger Akt. Es darf daher auch nicht mittelbar durch Erlaß einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO. ein Zwang zur Stellung eines fehlenden oder ordnungsmäßigen Antrages ausgeübt werden. „Ein solcher, von Amts wegen zu übender (hier zwar nur indirekter) Zwang harmoniert nicht mit den Prinzipien" der GBO.[44]).

Abgesehen davon, daß Wortlaut und Bestimmung wie auch die Ausführungen der Denkschrift einer derartigen Anwendung des § 18 GBO. klar widersprechen, müßte schon rein praktisch gesehen ein derartiges Verfahren zu teilweise recht merkwürdigen Folgerungen führen.

Handelt es sich um einen aufschiebend bedingten Antrag, so müßte dem Einreicher aufgegeben werden, binnen bestimmter Frist einen vorbehaltslosen Antrag zu stellen. Dabei würde das Grundbuchamt eine Entscheidung, denn um eine solche handelt es sich bei Erlaß einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO., treffen über einen Antrag, der wegen des noch ausstehenden Eintritts der aufschiebenden Bedingung rechtlich noch gar keine Wirkung hat[45]). Erst mit Eintritt dieser Bedingung würde der Antrag als gestellt angesehen werden können; infolge Erlasses der Zwischenverfügung wird er aber zurückdatiert auf den Zeitpunkt des Eingangs des Schriftstücks beim Grundbuchamt, also auf einen Zeitpunkt, in dem überhaupt noch gar kein Antrag gestellt worden war. Der Antragsteller würde einen Rang erlangen, den er selbst nicht einmal beansprucht hat.

Genau das gleiche gilt bei Erlaß einer Zwischenverfügung bei Stellung eines befristeten Antrages. Ähnliche Unmöglichkeiten treten bei Erlaß einer Zwischenverfügung bei auflösend bedingten Eintragungen auf. Tritt hier die auflösende Bedingung ein — wovon das Grundbuchamt nicht etwa wie von der Antragsrücknahme Kenntnis erlangt —, bevor die in der Zwischenverfügung gesetzte Frist abgelaufen ist und entscheidet das Grundbuchamt dann nach erfolglosem Fristablauf durch Zurückweisung des Antrags, so befindet es auch hier über einen Antrag, der rechtlich überhaupt nicht mehr vorhanden ist, es weist etwas zurück, was gar nicht existiert.

---

[44]) Mot.GBO. S. 81.
[45]) § 158 I BGB.

Demnach kann, vor allem wegen des Wortlauts der Bestimmung selbst und den Ausführungen der Denkschrift m. E. kein Zweifel bestehen, daß § 18 GBO., insbesondere durch Erlaß einer Zwischenverfügung, in den Fällen, in denen nach § 16 I GBO. unzulässige Anträge an das Grundbuchamt gerichtet werden, unanwendbar ist.

Auch eine entsprechende Anwendung kommt nicht in Betracht. Der gesetzgeberische Grund dieser Bestimmung ist in Billigkeitsrücksichten zu finden; wegen der weitgehendsten Folgen, den der Erlaß einer Zwischenverfügung infolge der Vorschrift des II a. a. O. nach sich zieht, ist die Vorschrift jedoch möglichst einschränkend auszulegen [46]). Es darf doch nicht verkannt werden, daß bei Erlaß einer Zwischenverfügung eine gewisse Sperre des Grundbuchs eintritt, denn es wird durch diese Maßnahme ein den Grundbuchverkehr hemmender Zustand geschaffen, in dem bis zur Erledigung des beanstandeten Antrages das Grundbuch allein nicht genügend Auskunft über die Rechtsverhältnisse des Grundstücks gewährt und der einer später beantragten Eintragung zufallende Rang zweifelhaft bleibt. Aus diesen Gründen vermag ich einer extensiven Auslegung des § 18 GBO. nicht das Wort zu reden, im Gegenteil ist eine einschränkende Interpretation geboten [47]).

Demnach kann aus § 18 GBO. nichts über die Behandlung von Anträgen entnommen werden, die an einen nach § 16 I GBO. unzulässigen Vorbehalt geknüpft sind.

Eine andere ausdrückliche Vorschrift, die Auskunft geben könnte, wie die nach § 16 I GBO. unzulässigen Anträge im einzelnen zu behandeln sind, gibt es nicht. Somit müssen die allgemeinen Verfahrensgrundsätze Anwendung finden unter besonderer Berücksichtigung des Umstandes, daß es sich um ein solches der freiwilligen Gerichtsbarkeit handelt.

Demnach bedurfte es eines Hinweises in den MotGBO. (S. 72), daß der Antragsteller „zu bescheiden sei", falls seinem Antrag wegen Hinzufügung eines unzulässigen Vorbehaltes nicht stattgegeben werden könne, nicht. Auch sonst besteht ein nobile officium des Grundbuchrichters, die Beteiligten bei unvollständigen Eingaben darauf hinzuweisen, welche sachdienlichen Anträge sie zur Erreichung des anscheinend von ihnen angestrebten Zweckes zu stellen hätten. Es gibt keinen Grundbuchrichter, der etwa bei

---

[46]) Vgl. Oberneck, RGBrecht Bd. I § 28 S. 266.

[47]) Vgl. Oberneck, RGBRecht I S. 266; Turnau-Förster II 127, 128; Predari S. 288.

Eingang einer Bewilligung ohne jeden Antrag verfügen würde: Kein Antrag, daher nichts zu veranlassen. Daß in einem solchen Falle etwa ein Verfahren nach § 18 GBO., insbesondere eine Zwischenverfügung mit Fristsetzung zulässig sei, wird aber von keiner Seite behauptet. Der Grundbuchrichter hat indes trotzdem darauf hinzuweisen, daß eine Eintragung nur erfolgen könne, wenn auch ein entsprechender Antrag gestellt würde. Vielleicht wird er auch noch zweckmäßig eine Frist setzen, binnen deren er den Eingang des Antrages erwartet, andernfalls die Sache als erledigt angesehen werden würde. Geht aber in der Zwischenzeit ein anderer Antrag ein, bevor der fehlende nachgereicht wird, so kann es keinem Zweifel unterliegen, daß der nachgereichte Antrag h i n t e r diesem zu erledigen ist. Entsprechendes muß aber auch hier bei den nach § 16 I GBO. unzulässigen Anträgen gelten.

Der Grundbuchrichter hat verschiedene Möglichkeiten, seinem nobile officium, den „Antragsteller" zu bescheiden, nachzukommen. Einmal kann er diesen unvollständigen Eintragungsantrag unter Berufung auf § 16 I GBO. als unzulässig zurückweisen. Dabei ist zu beachten, daß es sich keinesfalls um eine Entscheidung nach § 18 GBO. handelt, da dessen Voraussetzungen nach dem oben Gesagten nicht vorliegen. Dieser Beschluß enthält lediglich die Feststellung, daß auf den unter Vorbehalt gestellten Antrag wegen § 16 I GBO. nichts veranlaßt werden kann, da es an der nach § 13 GBO. zum Eintritt des Grundbuchamts in die sachliche Prüfung erforderlichen Voraussetzung fehlt.

Als weitere Möglichkeit bleibt dem Grundbuchrichter, dem „Antragsteller" ohne förmlichen Beschluß zu eröffnen, daß sein Antrag unzulässig und rechtlich ohne Wirkung sei, daß insbesondere durch dessen Einreichung weder der Vorrang nach § 17 GBO. gewahrt noch bei Eingehen eines anderweitigen ordnungsmäßigen Antrages eine Vormerkung nach § 18 GBO. eingetragen werden könne. Bei rechtsunkundigen Beteiligten wären dann noch Ratschläge zu erteilen, wie sie das von ihnen erstrebte Ziel, etwa durch Stellung eines vorbehaltlosen Antrages, erreichen könnten. Dabei kann auch hier eine Frist bestimmt werden, binnen deren ein ordnungsmäßiger Antrag einzureichen ist, andernfalls durch formellen Beschluß die Unzulässigkeit des an den Vorbehalt geknüpften Antrages festgestellt werden müßte. Hierbei handelt es sich nicht um den Erlaß einer wirklichen Verfügung, sondern um eine solche, die für das Verfahren bedeutungslos ist [48]) und die nur,

[48]) Vgl. RGZ. 60 S. 392 ff.

wie eben erwähnt, einen Ratschlag des Grundbuchamts an den Antragsteller darstellt, der weder diesen noch das Grundbuchamt bindet [49]). Die in der Verfügung etwa gesetzte Frist hat nicht die Bedeutung einer solchen gemäß § 18 GBO. [50]). Hat nun bei antizipierten Anträgen der Antragsteller selbst eine angemessene Frist angegeben, binnen deren er die fehlenden Unterlagen nachreichen werden, so kann deren Ablauf auch ohne weitere „Verfügung" an den Antragsteller abgewartet werden. Allerdings dürfte es zweckmäßig sein, ihm zu bestätigen, daß der Eingang der Unterlagen innerhalb des angegebenen Zeitraums erwartet werde, daß aber dem nach § 16 I GBO. unzulässigen Antrag die Rechtsvorteile der §§ 17, 18 GBO. nicht zuständen [51]). Erscheint dagegen der antizipierte Antrag in der Form, daß zur Nachreichung der fehlenden Urkunden eine Frist gemäß § 18 GBO. gesetzt werden möge, so muß der Antrag sofort nach § 16 I GBO. zurückgewiesen werden, sofern der Antragsteller auf eine entsprechende Anregung hin nicht jedenfalls diesen Zusatz zurücknimmt.

Ob der Grundbuchrichter den einen oder den anderen Weg einschlägt, muß seinem pflichtgemäßen Ermessen überlassen bleiben. Im einzelnen werden ähnliche Erwägungen anzustellen sein, wie sie bei Erörterung der Frage, ob eine Zwischenverfügung gemäß § 18 GBO. zu erlassen ist, vorgenommen werden müssen. Dabei kann aber der Gesichtspunkt, wie er in den älteren KGEntscheidungen zum Ausdruck gebracht worden ist, daß das Grundbuchamt mit Aufbewahrung einer zur Zeit noch rechtlich bedeutungslosen Urkunde nicht befaßt werden dürfe, für eine sofortige Zurückweisung durch formellen Beschluß nicht allein ausschlaggebend sein. Eine solche Zurückweisung wird sich nur dann rechtfertigen lassen, wenn es sich um die Aufbewahrung besonders umfangreicher Urkunden für eine längere Zeit handelt, so daß durch sie der Geschäftsbetrieb erheblich gestört werden würde. Ich denke dabei hauptsächlich an größere Parzellierungen. Bei diesen werden zunächst einmal eine große Anzahl von Kaufverträgen überreicht, in denen allenfalls die Auflassung bereits erklärt ist. Bisweilen folgen auch diese erst noch nach. Die Nachreichung der einzelnen Grunderwerbssteuerbescheinigungen, Verzichte auf das

---

[49]) du Chesne in KGBl. 1913 S. 2 ff.

[50]) Vgl. KGJ. 31 A 258 = OLG. 12 S. 149; OLG. 15 S. 392 = KGJ. 34 A 312; Predari § 16 GBO. Anm. 1; Turnau-Förster § 16 Anm. 2.

[51]) Hinsichtlich der Fassung derartiger Verfügungen vgl. Ricks in DNotV. 1924 S. 419.

Vorkaufsrecht [52]), Genehmigung des Landrats, Katasterpapiere u. ä. wird oft erst binnen Halbjahresfrist in Aussicht gestellt. Diese gehen dann erst nach und nach, häufig einzeln ein. Bisweilen ist dann die Zahl der Urkunden unter dem Aktendeckel umfangreicher als die Grundakten selbst. Bei jedem Eingang werden die Akten mit den vielen losen Eingängen vorgelegt und der Grundbuchrichter ist jedesmal vor die Frage gestellt, ob nun alle Unterlagen vorhanden sind oder noch nicht. Daß hierdurch eine unzulässige Belastung des Geschäftsbetriebes eintritt, deren Verhütung eine sofortige Antragsabweisung rechtfertigt, bedarf wohl keiner besonderen Begründung, ganz abgesehen von der Gefahr, daß der eine oder andere der vielen unerledigten Eingänge leicht verlorengehen kann.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so wird der Grundbuchrichter sich nicht weigern dürfen, auch einen bewußt mangelhaften Antrag zunächst unerledigt unter dem Aktendeckel aufzubewahren. Da aber nach der oben entwickelten Auffassung durch diese antizipierte Antragseinreichung kein Vorrang gegenüber anderen Anträgen erreicht werden kann, wird diese teilweise bei den Notaren eingerissene Übung wieder auf ein erträgliches Maß zurückgehen. Auch werden bei Behandlung derartiger Anträge auf die hier vorgeschlagene Weise die Interessen der sorgsam verfahrenden Antragsteller, die erst nach Beschaffung sämtlicher Unterlagen ihr Eintragungsverlangen an das Grundbuchamt richten, genügend gewahrt gegenüber denen, die einen „bewußt mangelhaften Antrag" stellen, ohne daß letzteren der wohl meist unberechtigte Vorwurf der Vorrangserschleichung gemacht zu werden braucht [53]). Auch eine Bevorzugung der vom Grundbuchamt zu Protokoll gegebenen Anträge [54]) würde nicht eintreten.

Der vom RG. [55]) eingeschlagene Weg dürfte sich dagegen unheilvoll auswirken. Eine Befolgung dieser Rechtsprechung würde praktisch dazu führen, daß nur in den seltensten Fällen bewußt mangelhafte Anträge zurückgewiesen werden könnten, was wiederum die Notare zur Vermeidung von Nachteilen für ihre Auftraggeber veranlassen müßte, jeden auch noch so unvollständigen Antrag möglichst bald beim Grundbuchamt einzureichen [56]). Diese

---

[52]) §§ 4/14 RSiedlG.
[53]) Vgl. dagegen Leo in JW. 1925 S. 1089.
[54]) Sohm in DNotV. 1928 S. 453.
[55]) RGZ. 126 S. 107 ff.
[56]) Vgl. Sohm in DNotV. 1928 S. 453, der dies bereits für erforderlich hält.

würden bald genötigt sein, sich formularmäßg mit dem Erlaß von Zwischenverfügungen nach § 18 GBO. zu befassen, die wegen der bereits erwähnten teilweisen Grundbuchsperre immerhin doch als ausnahmsweise Erledigung von Eintragungsanträgen gedacht sind. Grundsätzlich soll ein Eintragungsantrag eben seine Erledigung durch sofortige Vollziehung der Eintragung finden. Das Institut der Zwischenverfügung nach § 18 GBO. würde andernfalls dazu mißbraucht werden, die Eintragung von Vormerkungen und Widersprüchen nach den Vorschriften des BGB. in das Grundbuch zu ersparen, dessen Bestimmungen insoweit überflüssig wären. Das dürfte aber kaum in der Absicht des Gesetzgebers bei Schaffung des § 18 GBO. gelegen haben. Wer seinem Vertragsgegner mißtraut, möge sich eine entsprechende Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs bewilligen lassen. Die Zwischenverfügung des § 18 GBO. ist geschaffen worden, um unbillige Härten zu vermeiden, nicht aber um zur Sicherung gefährdeter Parteirechte an Stelle der im BGB. gewährten Hilfsmittel zu dienen.

Schließlich mag hier noch auf den wohl seltenen Fall eingegangen werden, daß von zwei verschiedenen antragsberechtigten Personen ein ordnungsmäßiger und ein nach § 16 I GBO. unzulässiger Antrag gleichzeitig eingehen. In diesem Falle hat das Grundbuchamt den unzulässigen Antrag zurückzuweisen und dem ordnungsmäßigen stattzugeben. Hier handelte es sich nicht etwa um zwei sich widersprechende Anträge, sondern der eine Antrag war rechtlich für das Grundbuchamt bedeutungslos. Er konnte daher keine weitere Folge auslösen wie etwa einen Widerspruch des einen Antragsberechtigten gegen den vom andern gestellten Antrage. Auch dann hat der Grundbuchrichter dem Antrage stattzugeben, wenn dessen Voraussetzungen vorliegen. Es muß dem Widersprechenden überlassen bleiben, seinen Widerspruch im Wege der streitigen Gerichtsbarkeit, etwa durch einstweilige Verfügung, geltend zu machen. Der Grundbuchrichter ist als Richter der freiwilligen Gerichtsbarkeit zur Entscheidung über einen Streit der Beteiligten nicht befugt [57]).

Da, wie im obigen Beispiel (§ 8 S. 41) dem durch die Eintragung Begünstigten ein selbständiges, vom Betroffenen unabhängiges Antragsrecht zusteht, so ist seinem vorbehaltlosen Antrage selbst dann zu entsprechen, wenn der Eigentümer durch die Stellung des infolge des Vorbehalts unzulässigen Antrags zu erkennen gegeben hat, daß die Vornahme der Eintragung seinem

---

[57]) Vgl. Turnau-Förster § 13 Anm. A I 7; Achilles-Strecker § 13 Anm. 5 c.

Willen u. U. zur Zeit noch nicht entspricht, sondern nur für den Fall, daß der Vorbehalt bereits seine Erledigung gefunden hat.

Anders wäre es jedoch dann — um eine Auseinanderreißung zu vermeiden, sei dieser Fall gleich hier und nicht erst im folgenden Paragraphen behandelt — wenn der eine Antrag an einen zulässigen Vorbehalt geknüpft worden wäre und mit dem vorbehaltlosen des andern Antragsberechtigten gleichzeitig einginge. Jetzt lägen zwei wirksame Anträge dem Grundbuchamt vor, die, falls sie sich widersprechen, beide zurückzuweisen wären [58]).

Letzteres braucht indes nicht immer der Fall zu sein. Ergibt die Nachprüfung des Vorbehalts, daß dieser seine Erledigung gefunden hat, so folgt daraus, daß tatsächlich beide Anträge auf das gleiche abzielen. Liegen die Eintragungsvoraussetzungen vor, so ist ihnen stattzugeben.

b) Vorbehalt ist Bewilligung oder Zustimmung dazu hinzugefügt worden.

§ 14.

Ordnungsmäßiges Eintragungsbegehren liegt hier vor. Zwischenverfügung nach § 18 GBO. daher möglich. Erledigung des Vorbehalts kann in der Form des § 29 GBO. nachgewiesen werden.

Ist dagegen der Vorbehalt nicht auch dem Antrage, sondern ausschließlich der Bewilligung bzw. Zustimmung zu dieser hinzugefügt worden, so handelt es sich jetzt nicht um einen Mangel des Antrages, sondern um einen solchen der Begründung. Jetzt kann und muß sogar das Grundbuchamt nach § 18 GBO. verfahren, das heißt also entweder den Antrag als unbegründet zurückweisen oder aber eine Zwischenverfügung mit Fristsetzung erlassen. Eine Beanstandung ohne Fristsetzung ist hier nicht zulässig, wo die Voraussetzungen des § 18 GBO. gegeben sind [1]). Wann das eine oder

---

[58]) Vgl. Güthe-Triebel § 13 Anm. 45; Meikel § 17 Anm. 2c; Achilles-Strecker § 17 Anm. 2b; Predari § 13 Anm. 8.

[1]) Vgl. RGZ. 60 S. 392 ff.; du Chesne in SächsArch.f.Rpfl. 1906 S. 529 u. 1907 S. 409 gegen Herold ebenda 1907 S. 145 u. 539 ff.; ebenso Güthe-Triebel § 18 Anm. 11. A. M. v. Henle-Schmitt S. 65; v. Henle in Recht 1906 Sp. 69 und ebenda 1912 Sp. 75; Meikel § 18 Anm. 5b; Bayr. JustMin.: Dienstanweisung für die Grundbuchämter v. 27. 2. 1905, § 72, abgedruckt bei v. Henle-Schmitt S. 382 ff.

das andere zu geschehen hat, darüber haben sich in Schrifttum und Rechtsprechung im allgemeinen einheitliche Grundsätze gebildet, auf die hier im einzelnen nicht eingegangen werden kann. Es mag daher hier insoweit auf die Literatur zu § 18 GBO., insbesondere auch auf die bereits mehrfach zitierte RG.-Entscheidung in RGZ. 126 S. 107 ff. verwiesen werden, soweit diese allgemeine Ausführungen über § 18 GBO. ohne Rücksicht auf dessen Anwendbarkeit bei antizipierten Anträgen enthält.

Durch die Hinzufügung des unzulässigen Vorbehalts ist die Bewilligung bzw. Zustimmung im allgemeinen weder nach materiellem Recht noch nach formellem nichtig geworden, soweit nicht die Bestimmung des § 925 II BGB. in dem oben (§ 8 S. 31) erörterten Umfang die Nichtigkeit bedingt. Deshalb bedarf es regelmäßig nicht der Beibringung einer neuen, vorbehaltlosen Bewilligung oder Zustimmung, sondern nur des Nachweises, daß der Vorbehalt seine Erledigung gefunden hat, der allerdings in der Form des § 29 GBO. geführt werden muß [2]).

Ist aber sowohl der Antrag wie die Bewilligung durch einen unzulässigen Vorbehalt beschränkt, so ist entsprechend unserm vorigen § 13 zu verfahren. Bevor kein ordnungsmäßiger Antrag vorliegt, kann das Grundbuchamt nicht die Bewilligung prüfen [3]). Zweckdienlich wird jedoch darauf hinzuweisen sein, daß der Wirksamkeit der Bewilligung die gleichen Bedenken entgegenstehen wie der Zulässigkeit des Antrages, damit eine spätere, nach § 18 GBO. erfolgende Beanstandung der Bewilligung vermieden wird.

B. zulässigen Vorbehalten.

§ 15.

Nachprüfung, ob Vorbehalt seine Erledigung gefunden hat, dann entweder Erledigung des Antrags oder Zurückweisung durch Feststellung, daß ordnungsmäßiges Eintragungsbegehren nicht vorliegt.

Geht bei dem Grundbuchamt ein Antrag ein, dessen Erledigung von einem nach dem oben zu III gemachten Ausführungen zulässigem Vorbehalt abhängig gemacht worden ist, so muß unter-

[2]) KGJ. 44 A 196; Güthe-Triebel § 19 Anm. 53.
[3]) Vgl. auch oben S. 40.

schieden werden, ob es sich um einen solchen handelt, der nach § 16 II GBO. hinzugefügt werden konnte oder um einen sonst zulässigen. Handelt es sich um einen Vorbehalt, daß mehrere Eintragungen nur einheitlich erledigt werden sollen, so ist gemäß § 18 GBO. zu verfahren. Ein Zweifel, ob die Eintragung bereits begehrt wird, besteht hier nicht, sondern es wird nur die Einheitlichkeit sämtlicher bereits gestellten Anträge betont. Damit ist die Voraussetzung der Anwendbarkeit des § 18 GBO. gegeben. Ergibt die Prüfung, daß sämtliche Anträge begründet sind, so ist sämtlichen Anträgen stattzugeben. Trifft dies aber bei einzelnen Anträgen nicht zu, so sind sämtliche Anträge nach § 18 GBO. — die begründeten unter Hinweis auf den Vorbehalt — entweder sofort zurückzuweisen oder aber, soweit sie mangelhaft sind, zu beanstanden. Im letzteren Falle bleiben die begründeten Anträge einstweilen unerledigt liegen, bis sämtlichen Zwischenverfügungen nachgekommen ist. Dann wird sämtlichen Anträgen durch gleichzeitige Eintragung stattgegeben. Wird dagegen auch nur eins der Hindernisse nicht behoben, so sind ebenfalls sämtliche Anträge wie eben zurückzuweisen, die unbegründeten als unbegründet, die übrigen unter Hinweis auf die durch den Vorbehalt geschaffene Einheitlichkeit der Anträge, sofern der Vorbehalt sich nicht nur auf einzelne bezog.

Entsprechendes muß auch für die gegenteiligen Vorbehalte gelten, durch die die Einheitlichkeit mehrerer Einzelbestimmungen eines beantragten Rechts in zulässiger Weise verneint wird (vgl. oben S. 63: Eintragung von Nebenbestimmungen, soweit angängig). Hier ist der Antrag insoweit sofort durch Eintragung zu erledigen, wie er bereits begründet ist. Die noch unbegründeten oder überhaupt zur Eintragung nicht geeigneten Nebenbestimmungen sind nach § 18 GBO. entweder zu beanstanden oder zurückzuweisen.

Handelt es sich dagegen um sonstige, nach der ratio legis zulässige Vorbehalte, so muß zunächst geprüft werden, ob der Vorbehalt seine Erledigung gefunden hat. Wird diese Frage bejaht, so ergibt sich, daß die Eintragung zur Zeit bereits begehrt wird. Der Antrag ist daher aus diesem Grunde zu erledigen, nicht etwa weil die Prüfung ergeben habe, daß er „von vornherein vorbehaltlos“ war [1]).

Ergibt sich indes, daß der Vorbehalt bisher noch nicht seine Erledigung fand, so ist der „Antrag“ ebenfalls zurückzuweisen durch einen Beschluß, in dem festgestellt wird, daß ein wirksamer

---

[1]) So Güthe-Triebel.

Antrag noch nicht vorliegt, weil der Vorbehalt seine Erledigung noch nicht gefunden hat, also der Antragsteller die Eintragung noch nicht fordert. Auch hier kann statt eines förmlichen Beschlusses dem „Antragsteller" angeraten werden, seinen Antrag entweder erneut ohne Vorbehalt zu stellen oder aber für die Erledigung des Vorbehalts Sorge zu tragen, sofern diese Erledigung von Umständen abhängt, die der Einwirkungsmöglichkeit des Antragstellers unterliegen.

Dieses Verfahren ist ebenso wie das in § 13 S. 82 angegebene kein Verfahren des Grundbuchamts nach § 18 GBO., da es auch hier an einer „bereits beantragten" Eintragung fehlt. Der Unterschied besteht nur darin, daß dieser Antrag aus Gründen des materiellen Rechts (z. B. Nichteintritt der aufschiebenden, Eintritt der auflösenden Bedingung) bisher rechtlich noch nicht wirksam geworden ist, während er oben als gegen § 16 I GBO. verstoßend nicht geeignet war, eine sachliche Prüfungstätigkeit des Grundbuchrichters auszulösen, trotzdem er vielleicht nach materiellem Recht bereits Wirksamkeit erlangt hatte. Einen zunächst als zulässig erklärten Antrag kann man nicht etwa nachträglich wieder als unzulässig gemäß § 16 GBO. zurückweisen, nachdem sich herausgestellt hat, daß die Eintragung wegen Nichterledigung des Vorbehalts noch nicht verlangt wird. Um es mit andern Worten auszudrücken: Bei unzulässigen Anträgen ist die Wirksamkeit nach materiellem Recht zweifelhaft, die Unwirksamkeit nach formellem Liegenschaftsrecht gemäß § 16 I GBO. gegeben, bei zulässigen Vorbehalten ist der Antrag zwar nach formellem Liegenschaftsrecht zulässig, jedoch ist nur zunächst zweifelhaft, ob aus Gründen des materiellen Rechts bereits ein wirksamer Antrag vorliegt, um nach § 13 GBO. eine auf Eintragung zielende Tätigkeit des Grundbuchamts auslösen zu können. Nach Prüfung des Vorbehalts durch den Grundbuchrichter steht aber fest, daß ein aus Gründen des materiellen Rechts unwirksamer Eintragungsantrag vorliegt, der ebenfalls nicht geeignet ist, gemäß § 13 GBO. den Anstoß zu einer weiteren Tätigkeit des Grundbuchrichters zu geben.

Ist dagegen eine Bewilligung oder Zustimmung zu einer solchen an einen zulässigen Vorbehalt geknüpft worden, so gilt hinsichtlich der Prüfung Ähnliches. Der Grundbuchrichter hat auch hier zunächst zu untersuchen, ob der Vorbehalt seine Erledigung gefunden hat. Bei positivem Ergebnis steht fest, daß Bewilligung bzw. Zustimmung aus Gründen des materiellen Rechts voll wirksam sind und daher auch nach formellem Liegenschaftsrecht die gemäß § 19 GBO. geforderte Eintragungsgrundlage darstellen, so

daß die Eintragung erfolgen kann. Andernfalls fehlt es an einer aus materiellen Gründen wirksamen Bewilligung, demnach ist dem formellen Erfordernis des § 19 GBO. nicht genügt, so daß Zurückweisung oder Beanstandung gemäß § 18 GBO. erfolgen muß, denn es handelt sich um einen wirksam, wenn auch unbegründet gestellten Eintragungsantrag.

Besonderes gilt auch hier, wenn bei mehreren beantragten Eintragungen bei den Bewilligungen ein Vorbehalt gemacht ist derart, daß die Einheitlichkeit der Bewilligungen gefordert wird. Ist dieser Vorbehalt — wohl nur ausnahmsweise — den Bewilligungen allein, nicht auch den Anträgen hinzugefügt worden, so stimmen Antrag und Bewilligung in keinem Fall überein, denn dieser Vorbehalt kann seine Erledigung noch nicht gefunden haben. Den Anträgen fehlt daher die Begründung und es ist demgemäß nach § 18 GBO. zu verfahren. Ist aber, wie wohl regelmäßig, der gleiche Vorbehalt auch den Anträgen beigegeben worden, so gilt das oben Gesagte über die Behandlung derartiger Anträge ausschließlich.

V. Folgen von Fehlern des Grundbuchamts.

§ 16.

Keine materiellrechtlichen Folgen, wenn Grundbuchamt trotz unzulässigen Vorbehalts oder trotz zulässigen, noch nicht erledigten Vorbehalts einträgt, jedoch u. U. Haftpflicht des Staates, Regreßpflicht des Grundbuchrichters.

Trägt der Grundbuchrichter auf Grund eines Antrages, dem ein nach § 16 I GBO. unzulässiger Vorbehalt hinzugefügt worden, trotzdem ein, so hat er dadurch lediglich eine Ordnungsvorschrift verletzt. Wie die Fassung dieser Bestimmung, einem solchen Antrage s o l l nicht stattgegeben werden, unter Berücksichtigung des sonstigen Sprachgebrauchs des Gesetzgebers unzweideutig ergibt, handelt es sich bei dieser nur um eine Ordnungsvorschrift, deren Verletzung allein materiellrechtliche Folgen nicht zeitigen kann.

Eine solche Regelung mußte folgerichtigerweise vom Gesetzgeber vorgenommen werden, nachdem auch § 13 GBO. als bloße Sollvorschrift geschaffen worden war. Wie bereits die Mot.GBO. zutreffend ausführen, kann deshalb der bezeichnete Mangel des Antrags — die Hinzufügung des unzulässigen Vorbehalts — selbstverständlich nicht weitere Rechtsfolgen haben als das gänzliche Fehlen des Antrages überhaupt.

Ebenso hat auch die Verletzung des § 16 II GBO. auf die Wirksamkeit der Eintragung als solche keinen Einfluß. § 16 II GBO. stellt ebenso wie § 16 I GBO. lediglich eine Ordnungsvorschrift dar [1]).

Eine natürliche Folge davon ist dann weiter, daß auch in den Fällen, in denen § 16 I oder II GBO. entsprechend zur Anwendung kommen, materiellrechtliche Beeinträchtigungen der Eintragung durch Fehler des Grundbuchamts nicht entstehen können. Bei extensiver Auslegung einer Ordnungsvorschrift kann und darf diese

[1]) KGJ. 44 A 202.

nicht zu einer Norm zwingenden Rechts werden. Dafür sei ähnlich wie oben auf § 13 GBO. auf § 19 GBO. hingewiesen. Auch dieser stellt nur eine Ordnungsvorschrift auf. Fehlt es also an einer Eintragungsbewilligung überhaupt, so ist aus diesem Grunde allein die Eintragung nicht unwirksam. Das gleiche kann dann auch nur gelten, wenn nicht eine Bewilligung überhaupt, sondern eine ordnungsmäßige Bewilligung fehlt. Ob in diesem Falle eine Rechtsänderung eintritt, hängt ebenfalls davon ab, ob die dazu erforderliche materielle Einigung wirksam vorhanden ist, ob also nicht auch diese wegen des Vorbehalts zur Zeit noch unwirksam oder aber überhaupt für immer nichtig [2]) ist oder ob etwa ohne eine solche die Rechtsänderung, wie im Falle der Grundbuchberichtigung, bereits eingetreten war, so daß die Eintragung nur noch berichtigenden, nicht rechtsändernden Charakter hatte.

Wenn auch die Eintragung als solche durch die Verletzung dieser Ordnungsbestimmungen nicht berührt wird, so kann doch bei schuldhafter Verletzung dieser Vorschriften, die trotz deren Charakter als Sollbestimmungen eine Amtspflichtverletzung des Grundbuchrichters darstellt, eine Ersatzpflicht des Staates (bzw. der Körperschaft) eintreten, in deren Dienst der Grundbuchrichter steht: §§ 839 BGB., 12 GBO., jetzt auch Art. 131 RV., sofern die Voraussetzungen dieser Bestimmungen gegeben sind, insbesondere also durch die schuldhafte Amtspflichtverletzung ein Schaden eingetreten ist. Dies wird bei der hier in Betracht kommenden Verletzung von Ordnungsvorschriften nicht immer der Fall sein. Es mag auch noch darauf hingewiesen werden, daß bei Nachprüfung zulässiger Vorbehalte nicht leicht ein Fehler dem Grundbuchrichter unterlaufen kann, da diese nur dann zulässig sind, wenn sie sich in dem oben § 11 und § 12 (S. 60/61) gesteckten Grenzen halten.

Dem Staat seinerseits steht nach den meisten Landesrechten wieder ein Rückgriffsrecht gegen den Beamten zu, wenn auch nur in beschränktem Umfange. In der Regel ist der Grundbuchbeamte nur regreßpflichtig, wenn ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt [3]). Somit kann die Nichtbeachtung der Vorschrift des § 16 GBO. auch für den Grundbuchrichter persönliche Nachteile bringen.

---

[2]) § 925 II BGB.
[3]) Vgl. so preuß.AG.z.GBO. Art. 8.

Schluß.

§ 17.

Auch bei Vorbehalten im Grundbuchverfahren Behandlung der Anträge unter möglichster Berücksichtigung der Interessen der Antragsteller.

Diese Möglichkeit, persönlich haftbar zu werden, darf aber den verantwortungsbewußten und verantwortungsfreudigen Grundbuchrichter nicht zu einer übertriebenen Anwendung der Bestimmung des § 16 I GBO. führen.

Auch bei Behandlung von Anträgen, Bewilligungen und Zustimmungen mit Vorbehalten mag der Grundbuchrichter sich stets vor Augen führen, daß zur Vermeidung unnötiger Interessenschädigung der Antragsteller diese so behandelt werden mögen, wie es zur Erreichung des von ihnen erstrebten Zweckes am sachdienlichsten ist. Keinesfalls darf sich der Grundbuchrichter aus Bequemlichkeitsgründen oder Mangel an Verantwortungsgefühl allzu leicht auf den Wortlaut des § 16 I GBO. zurückziehen und grundsätzlich die Hinzufügung jedes Vorbehalts für unzulässig erklären. Durch übertriebene Anwendung dieser Vorschrift schadet er nicht nur den Antragstellern, sondern auch sich selbst (§ 1 S. 3). Er möge sich stets vor Augen halten, daß auch das Grundbuchamt nicht um seiner selbst willen geschaffen wurde, sondern zu Nutz und Frommen der Allgemeinheit. Deshalb mögen die Worte eines langjährigen, erfahrenen Grundbuchrichters recht sehr auch in den Fällen, in denen der Vorbehalt im Eintragungsverfahren vor dem Grundbuchrichter auftaucht, beherzigt werden:

„Nicht unsertwegen Juristerei, Konstruktionstheorie, Formalismus und Beanstandung in erster Linie, sondern schlichte, einfache Rechtspflege und Hülfe für andere, aufgebaut auf der Nächstenliebe.“ [1])

---

[1]) Ricks, DNotV. 1925 S. 5; DNotV. 1924 S. 419.